

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA
OSTRAVA EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Zhodnocení vybraného segmentu trhu s byty v ČR
Evaluation of the Selected Segment of the Housing Market in the Czech Republic

Student:	Bc. Veronika Novosádová
Vedoucí diplomové práce:	Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2019

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Veronika Novosádová**

Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Téma: Zhodnocení vybraného segmentu trhu s byty v ČR
Evaluation of the Selected Segment of the Housing Market in the Czech Republic

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Faktory ovlivňující bydlení v ČR
 3. Analýza vybraných segmentů trhu
 4. Zhodnocení a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

SCARRETT, Douglas and Sylvia OSBORN. *Property Valuation*. New York: Routledge, 2014. ISBN 978-0-415-71768-0.

POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

KROPÁČKOVÁ, Simona et al. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností*. Praha: VOX a. s., 2017. 359 s. ISBN 978-80-87480-53-3.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2018

Datum odevzdání: 26.04.2019



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci včetně příloh vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 20. dubna 2019



Bc. Veronika Novosádová

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Faktory ovlivňující bydlení v ČR	7
2.1	Subjekty trhu nemovitostí.....	10
2.2	Evidence nemovitostí	12
2.3	Segmenty trhu nemovitostí.....	13
2.3.1	Nemovitosti podle vlastnictví.....	14
2.3.2	Tržní členění nemovitostí.....	15
2.4	Financování nemovitostí.....	17
2.5	Ekonomický vývoj České republiky.....	21
2.6	Cenotvorné faktory	23
2.7	Fenomény dnešní doby	24
3	Analýza vybraných segmentů trhu.....	25
3.1	Airbnb.....	26
3.1.1	Celkový počet aktivních nájmu.....	27
3.1.2	Vývoj průměrných cen	28
3.1.3	Obsazenost nabízených bytů	30
3.1.4	Náklady krátkodobých nájmu	31
3.1.5	Daně a kontrola	33
3.1.6	Airbnb v České republice	36
3.1.7	Airbnb ve světě.....	37
3.2	Sreality.....	40
3.2.1	Počet nabídek bytů	41
3.2.2	Vývoj průměrných cen za m ²	42
3.2.3	Náklady dlouhodobých pronájmů	43
4	Zhodnocení a interpretace výsledků	44
5	Závěr	50

Seznam použité literatury	53
Seznam tabulek	56
Seznam grafů	56
Seznam zkratek	57
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
Seznam příloh	

1 Úvod

Trh s byty a vlastně se všemi nemovitostmi se začal v České republice výrazně rozvíjet až po přechodu z centrálně řízené ekonomiky na tržní systém po roce 1989. Privatizace majetku umožnila rozvoj podnikání, investování a převod majetku do osobní vlastnictví. Ceny nemovitostí vznikají na základě nabídky a poptávky na trhu, významný vliv má ale také ekonomická situace státu.

V dnešní době je poptávka po nemovitostech vysoká, vzhledem k nízkým úrokovým sazbám úvěrových produktů a díky tomu rostou také ceny nemovitostí. Česká národní banka se snaží zabránit přehřátí trhu, a proto již vydala několik opatření, které úrokové sazby hypoték a úvěrů zvyšují. Možná právě z těchto důvodů se stává fenoménem dnešní doby sdílené bydlení, které umožňuje majitelům nemovitostí pronajmout své volné kapacity a získat finanční prostředky a na druhou stranu lidem, kteří nechtějí nebo nemají dostatek financí ke koupi nemovitosti umožňuje získat místo k bydlení.

Sdílení mezi lidmi funguje odjakživa, ovšem díky moderním komunikačním technologiím a internetu dostává sdílení nové rozměry. Sdílet s ostatními lze téměř cokoli, v dnešní době se lze setkat se sdílením aut, jízdní kola, ubytování, finanční půjčky a mnoho dalšího. Vzhledem k rychlému rozmachu těchto služeb je často diskutovaným tématem jejich kontrola a regulace. Pro správný rozvoj ekonomiky státu je tedy nutné stanovit jasná pravidla, která zamezí vzniku případných problémů a nebude docházet ke zvýhodňování některých segmentů trhu.

Cílem diplomové práce je zhodnocení vybraného trhu s byty v ČR a tím vybraným trhem je právě trh bytů ke krátkodobému a dlouhodobému nájmu. Analýza se bude věnovat zjištění, zda dochází ke změně struktury trhu, jestli roste počet krátkodobých nájmu na úkor dlouhodobých. Co motivuje majitele nemovitostí rozhodnout se pro krátkodobý pronájem, jak se vyvíjí ceny na daných trzích a v neposlední řadě také identifikace možných daňových úniků při krátkodobých pronájmech.

Práce je rozdělena do tří částí. První část bude věnována charakteristice faktorů ovlivňující bydlení v České republice. Nejprve budou zpracovány základní statistické informace o trhu nemovitostí, popis jednotlivých subjektů, se kterými je možné se na trhu setkat. Dále také způsoby evidence nemovitostí v ČR, členění nemovitostí dle typu vlastnictví nebo tržní dělení. Mezi nejdůležitější faktory ovlivňující trh patří způsob financování

nemovitostí či ekonomický vývoj ČR. V poslední části budou popsány fenomény dnešní doby, kterým je sdílené bydlení.

V druhé části bude zpracována samotná analýza vybraných segmentů trhu, což jsou v tomto případě krátkodobé a dlouhodobé nájmy bytů. Pro analýzu jsou vybrány dva nejznámější zprostředkovatelé nájmu, jedná se o společnost Airbnb Inc. a Seznam a. s., pod kterou patří služba Sreality. Mezi základní sledované atributy bude u obou služeb patřit celkový počet nabídek nemovitostí a vývoj průměrných cen nájmu bytů v jednotlivých krajích ČR i z celkového pohledu. U společnosti Airbnb dále například obsazenost jednotlivých bytů a možnost daňových úniků z příjmů z nájmu.

Data sloužící pro diplomovou práci budou získána vlastní statistickou analýzou společnosti Airbnb Inc. a služby Sreality. Jejich sběr bude probíhat ve sledovaných měsících říjen, listopad, prosinec a leden prostřednictvím internetových stránek obou zprostředkovatelů.

Třetí kapitola bude následně věnována zhodnocení a interpretaci výsledků výzkumu, kdy budou porovnány výsledky obou společností. Výhody a nevýhody krátkodobého a dlouhodobé pronájmu nemovitostí, na základě kterých se majitelé nemovitostí rozhodují, který způsob nájmu je pro ně výhodnější. V této kapitole budou zpracovány také možné způsoby regulace krátkodobých nájmu, se kterými se lze setkat ve světě a které by mohly pomoci kontrole těchto nájmu.

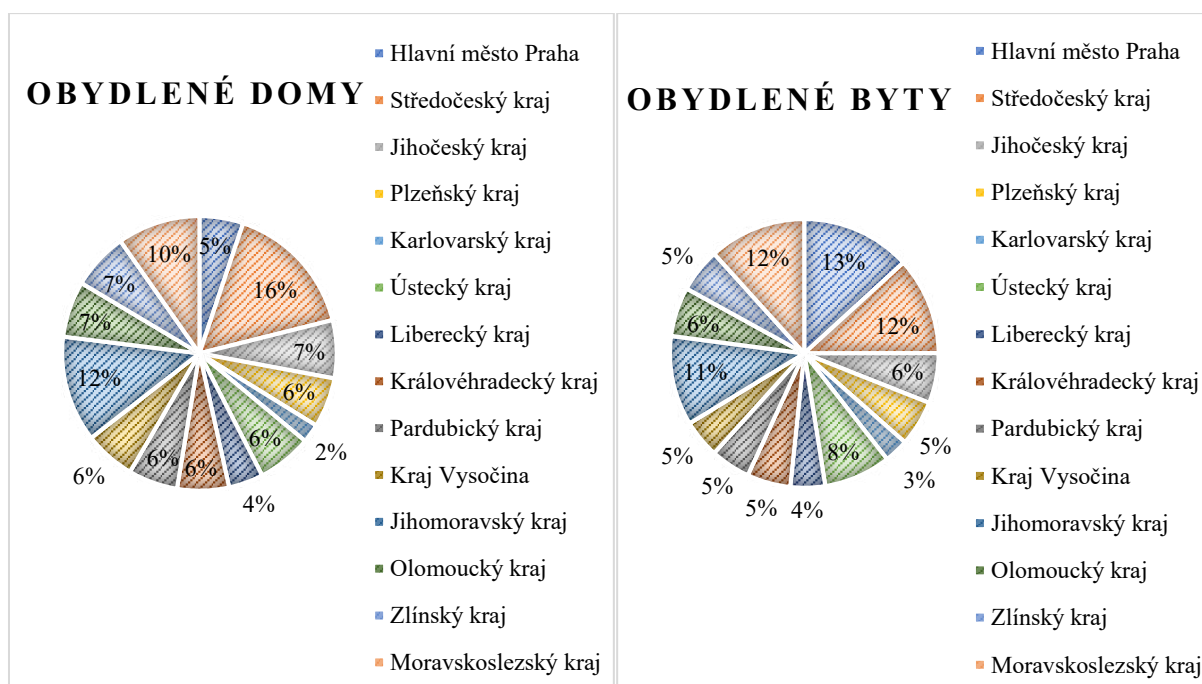
V závěru bude shrnut celkový pohled a aktuální stav vybraných segmentů trhu v ČR.

Při zpracování diplomové práce bude nejvíce využito metody deskripce (popisu) a explanace (vysvětlení), následně v druhé části práce analýza prostřednictvím statistického šetření a v neposlední řadě také komparace (srovnání) získaných výsledků.

2 Faktory ovlivňující bydlení v ČR

Základní statické údaje o počtu domů a bytů v České republice lze získat ze sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), které se provádí každých 10 let. V posledním SLDB v roce 2011 bylo zjištěno, že celkový počet obydlených domů v České republice je 1 800 075 a obydlených bytů 4 104 635. Nejvíce rodinných domů se nachází ve Středočeském kraji 16 %, co se týče bytů, největší podíl tvoří Praha. Naopak nejméně domů i bytů bylo zjištěno v Karlovarském kraji (viz graf č. 2.1)

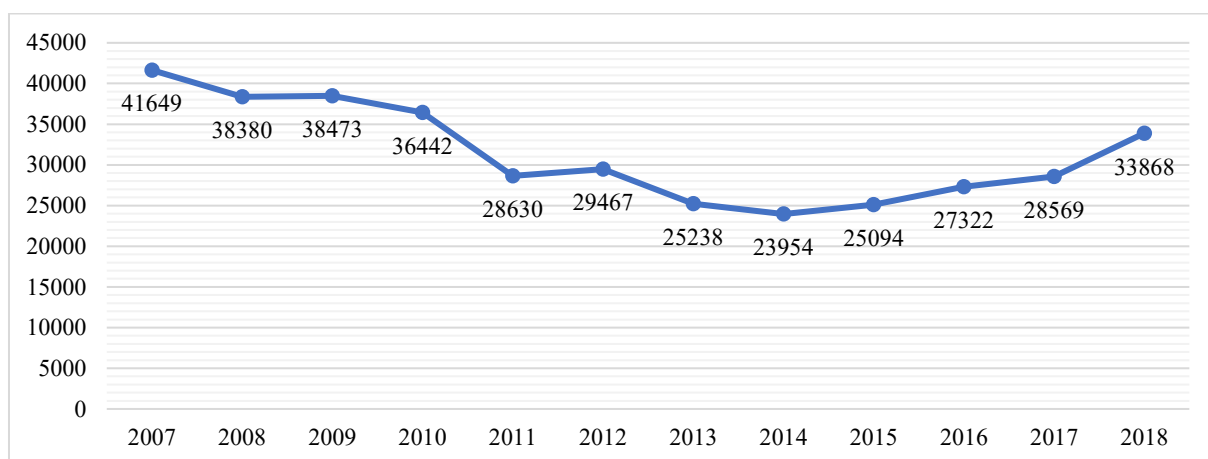
Graf č. 2.1 Podíl obydlených domů a bytů v jednotlivých krajích dle SLDB 2011



Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLDB-ZAKL-CR&pvoc=&katalog=31428&z=T>, vlastní zpracování

Bytová výstavba se ale každoročně mění a počet bytů v rodinných a bytových domech neustále roste. V grafu č. 2.2 lze vidět celkový počet dokončených bytů v jednotlivých letech od roku 2007 po současnost. Největší rozmach bytové výstavby byl v roce 2007, kdy počet dokončených bytů činil 41 649 bytů, v následujících letech ale začaly hodnoty klesat až na hodnotu 23 954 v roce 2014. Na první pohled je patrné, že bytová výstavba v roce 2018 opět výrazně vzrostla, a to oproti roku 2017 o 18,5 %.

Graf č. 2.2 Dokončená bytová výstavba v ČR



Zdroj: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT01-G&z=T&f=TABULKA&skupId=1&katalog=30836&pvo=BYT01-G&str=v241&c=v3~8__RP2018, vlastní zpracování

Bydlení patří k základním lidským potřebám, kterou musí v životě řešit každý člověk. Trh nemovitostí je místo, kde se střetává poptávka s nabídkou nemovitostí, na základě čehož se tvoří cena. Co přesně nemovitá věc je definuje Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., §498): „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Základní členění nemovitostí dle zákona o č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je na stavby, pozemky a trvalé porosty (viz tabulka č. 2.1)

Tab. č. 2.1 Členění nemovitostí

Stavby	Pozemky	Trvalé porosty
<ul style="list-style-type: none"> • Stavby pozemní: budovy prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory • Jednotky • Venkovní úpravy • Inženýrské a speciální pozemní stavby: stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další • Vodní nádrže a rybníky • Jiné stavby 	<ul style="list-style-type: none"> • Stavební pozemky • Zemědělské pozemky: orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty • Lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky • Pozemky evidované jako vodní plochy • Jiné pozemky 	<ul style="list-style-type: none"> • Lesní porosty • Ovocné dřeviny • Vinná a chmelová réva • okrasné rostliny

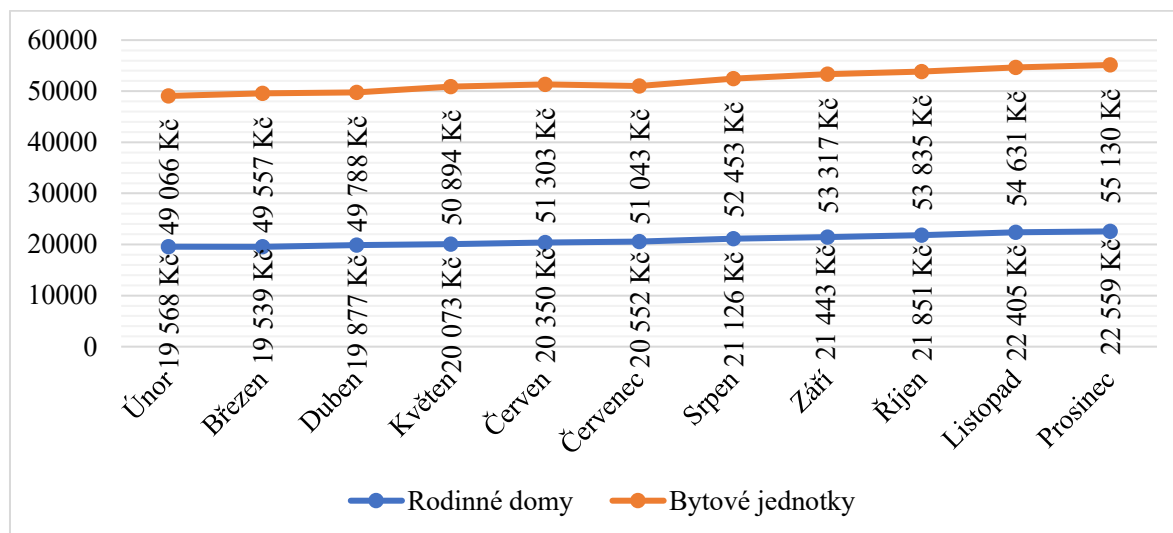
Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vlastní zpracování

Trh nemovitostí na rozdíl od jiných trhů ovlivňují odlišné faktory, je to dáno specifickými vlastnostmi budov a pozemků. Jedná se především o následující:

- nemovitosti lze použít pro osobní spotřebu, ale zároveň jako investici,
- stavby a pozemky jsou pevně spjaty s místem, nelze je přemístit a mají velmi dlouhou životnost,
- není možné s nimi obchodovat na fyzickém tržišti,
- výstavba nebo obnova nemovitosti trvá i několik let,
- nákup, provoz i prodej je spojen s vysokými náklady. (Scarret, Osborn 2014)

Následující graf č. 2.3 prezentuje odhad průměrných tržních cen rodinných domů a bytových jednotek v roce 2018. Dle získaných dat z internetových stránek www.trznice.cz celkově tržní ceny všech nemovitostí významně vzrostly. U bytových jednotek se jednalo o růst asi 12,4 % a u rodinných domů přibližně 15,3 %. Zatímco u rodinných domů byl zaznamenán během roku jen růst, u bytových jednotek lze vidět mírný pokles za období červenec 2018. V současné době růst cen mírně zpomaluje. Důvodem mohou být opatření vydaná Českou národní bankou pro získání hypotečních úvěrů a růst úrokových sazeb.

Graf č. 2.3 Odhad průměrných nabídkových cen nemovitostí v roce 2018 (cena za m²)



Zdroj: <https://trznice.cz/>, vlastní zpracování

Veškeré úkony se jakýmkoliv druhem nemovitosti podléhají platné legislativě vydané v České republice. Mezi nejdůležitější zákony patří zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, zákon č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí ČR, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a mnoho dalších.

2.1 Subjekty trhu nemovitostí

Subjekty trhu nemovitostí lze rozdělit do pěti základních skupin, a to podle účelu se kterým vstupují na trh. Jedná se o následující skupiny:

- nabízející,
- poptávající,
- zprostředkovatelé,
- finanční instituce,
- regulující subjekt. (Dušek, 2011)

Nabízející a poptávající tvoří základní dva subjekty, bez kterých by trh nemohl fungovat a na základě jejich střetu na trhu dochází také k tvorbě ceny obchodovaných nemovitostí. Nabídku představují vlastníci nemovitostí, kteří potřebují zpeněžit svůj majetek a dosáhnout tak co nejvyššího zisku. Mezi nabízející lze zařadit také pronajímatele, kteří umožňují dočasné využívání svých nemovitostí. V tomto případě se tedy nejedná o převod vlastnického práva.

Mezi poptávající řadíme subjekty, kteří kupují nemovitosti za účelem uspokojení svých základních bytových potřeb nebo pro podnikatelskou činnost. Stejně jako u nabídky i zde tvoří část poptávky ti, kteří hledají pouze dočasné využívání nemovitosti, tedy nájemci. Hlavním faktorem pro poptávající je cena nemovitosti, ať už kupní cena nebo nájem. Podle jejich výše a své finanční situace s cílem minimalizovat náklady, se subjekty rozhodují, zda je pro ně výhodnější koupě nemovitostí s přechodem vlastnického práva nebo využití nájmu nemovitosti. (Poláková, 2006)

Poptávku na trhu ovlivňuje mnoho faktorů, jedním z nich je demografický vývoj státu. Každá věková skupina je charakteristická jinou poptávkou na trhu nemovitostí, zatímco mladí lidé ve věku 20–30 let budou představovat největší část poptávajících, lidé v důchodovém věku budou tvořit pouze zanedbatelnou část. Z demografického hlediska lze tedy poptávku po nemovitostech předvídat. Dalším faktorem ovlivňující trh je bytový fond. Dle údajů z posledního SLDB v roce 2011 tvoří bytový fond v ČR 4 756 572 bytů (z toho 43,7 % rodinné domy), což je 454 bytů na 1 000 obyvatel. ¹

¹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. Bydlení v České republice v číslech (září 2017). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2017. 36 s. ISBN 978-80-7538-140-8. str. 5

A významný vliv má také míra nezaměstnanosti, která v čínila v roce 2017 3,8 % a příjmy domácností. Průměrná mzda v roce 2017 dosáhla výše 29 504 Kč.

Další skupinou subjektů na trhu jsou zprostředkovatelé, zde patří realitní makléři. Představují prostředníka mezi nabízejícím a poptávajícím a často spoluprací i s finančními institucemi a pomáhají poptávajícím s financováním nemovitostí. Využití zprostředkovatele při prodeji či koupi nemovitosti není nutnou podmínkou, může však představovat jistou pomoc s vyřizováním potřebných záležitostí. Hlavní náplní práce realitního makléře je aktivní vyhledávání nabídky a poptávky nemovitostí. Cenou za práci zprostředkovatele je provize z uskutečněného prodeje, kterou platí smluvní strany.

Nepostradatelnou částí trhu nemovitostí jsou finanční instituce, banky, které umožňují financování koupě nemovitostí v případě, že kupující nemá dostatek vlastních zdrojů. Na trhu funguje velké množství finančních poskytovatelů, kteří nabízejí pro financování nemovitostí především hypoteční úvěry, které jsou kryté zástavou nemovitosti. Podmínky pro získání hypotečního úvěru se v poslední době postupně zpříšňují, v průběhu roku již byly zrušeny 100 % hypotéky, tedy hypotéky, kdy žadatelé mohli dostat celou hodnotu nemovitosti a nemuseli mít žádné vlastní úspory. Nyní banky nabízejí pouze hypoteční úvěry do výše 80 % hodnoty nemovitosti. Od 1. října 2018 vydala Česká národní banka další nová pravidla, kde se u žadatelů posuzují limity u příjmů a zadlužení.

Konkrétně se jedná o:

- ukazatel DTI: celkové zadlužení žadatele nesmí překročit 9-ti násobek čistého ročního příjmu,
- ukazatel DSTI: maximální součet splátek nesmí překročit 45 % čistých příjmů.

Hlavním důvodem ČNB byl neustálý růst cen nemovitostí, které již překračovaly jejich reálné hodnoty a snaha ochránit domácnosti i finanční poskytovatele před riziky ekonomické recese. Důsledkem těchto pravidel dochází také z růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.

Poslední jsou regulující subjekty, zde hraje velkou roli stát, který vytváří prostředí pro efektivní fungování trhu a dostupnost bydlení pro všechny domácnosti. Nastavuje legislativní rámec a pravidla trhu, ovlivňuje trh prostřednictvím daňového systému nebo přímo reguluje ceny. (Dušek, 2011)

2.2 Evidence nemovitostí

Nemovitosti v České republice jsou evidovány v Katastru nemovitostí, což je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, jako je geometrické a polohové určení nebo vlastnické i jiná práva.

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., §1 uvádí účel katastru, evidence nemovitostí slouží k ochraně práv, ochraně životního prostředí, k daňovým účelům či jiným plněním, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, k ochraně zájmů státní památkové péče nebo také pro vědecké, hospodářské a statistické účely.

K právní legislativě v ČR patří:

- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech,
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

V katastrálním zákoně najdeme přesně stanovené nemovitosti, kterou jsou v katastru evidovány, evidence tedy nezasahuje veškeré nemovitosti. Jedná se například o drobné stavby, ploty, studny nebo rozvod inženýrských sítí.

Údaje v katastru nemovitostí jsou vedeny na jednotlivých listech vlastnictví, což jsou veřejné listiny obsahující informace o dané nemovitosti. List vlastnictví je rozdělen do 7 oddílů a najdeme v něm informace o vlastnictví, popis nemovitostí, omezení vlastnického práva (věcná břemena, zástavní právo, exekuce apod.), plomby zaznamenávající probíhající řízení na katastru nemovitostí. Každý list vlastnictví představuje přehled nemovitostí jednoho vlastníka/vlastníků v daném katastrálním území. (Kropáčková, 2017)

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí §3 stanovuje, které nemovitosti spadají do evidence

- „*pozemků v podobě parcel,*
- *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),*

- *práva stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. “*

Mezi hlavní katastrální orgány patří Český úřad zeměměřičský a katastrální se sídlem v Praze, zeměměřičské úřady a inspektoráty a katastrální úřady, které se dále člení na katastrální pracoviště pro jednotlivé územní obvody.

Hlavní činnosti katastrálního úřadu jsou dle § 5 zákona č. 359/1992 Sb., České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech následující činnosti

- *„výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky,*
- *výkon správy zahušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,*
- *projednávání porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona,*
- *schvalování změn pomístního názvosloví a zabezpečování činností spojených se standardizací geografického názvosloví,*
- *schvalování změn hranic katastrálních území,*
- *výkon správy základních státních mapových děl stanovených Úřadem,*
- *plnění dalších úkolů na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověří Úřad. “*

Každá osoba má právo zdarma nahlížet do katastru, a to buď v prostorech katastrálního úřadu za přítomnosti pracovníka katastru nebo prostřednictvím dálkového internetového přístupu. V nahlížení je možné získat základní informace o daných nemovitostech, o současných vlastnicích, zástavním právu, věcných břemenech nebo aktuálně probíhajících řízeních. Dále je možné získat výpis z katastru nemovitostí nebo kopii katastrální mapy, tyto úkony jsou již za úhradu. Jednou z možností, jak získat výpis z katastru nemovitostí je také využití služby Czech POINT na obecních a městských úradech nebo pobočkách České pošty.

2.3 Segmenty trhu nemovitostí

Nemovitosti na trhu lze rozdělit podle různých hledisek a faktorů. V následující kapitole je popsáno členění podle druhu vlastnictví, které může být nájemní, nemovitosti v osobním vlastnictví nebo družstevní vlastnictví a také tržní členění, kde řadíme kategorie rodinné domy prodej, byty prodej a byty nájem.

2.3.1 Nemovitosti podle vlastnictví

Nemovitost v osobním vlastnictví

Jedná se o tradiční a v současné době nejčastější formu vlastnictví, kdy uživatel nemovitosti je také jejím majitelem a může s ní jakkoli disponovat (prodat, zastavit ve prospěch banky, pronajmout apod.). Tento druh vlastnictví je nejčastější u rodinných domů, ale dnes je do osobního vlastnictví převáděno také velké množství bytových jednotek. Daný trh tedy nabízí majetková práva spojená s držbou nemovitosti, velikost poptávky a nabídky následně závisí na výše ceně.

Nemovitost v družstevním vlastnictví

U těchto nemovitostí bývá nejčastěji vlastníkem stavební bytové družstvo nebo právnická osoba či družstvo vytvořené nájemníky. Rozdíl oproti osobnímu vlastnictví je, že kupující získá koupí družstevní podíl nikoli majetkové právo k bytu a stává se nájemcem. Nelze tak na tyto nemovitosti například uplatnit zástavní právo pro bankovní instituci. Z toho vyplývá, že veškeré úkony s bytem jsou podmíněny souhlasem vlastníka, tedy družstva. Některé družstva ale nabízejí možnost odkoupení bytu do osobního vlastnictví. V roce 2015 vlastnily družstva 466 936 bytů.²

Nemovitost v nájmu

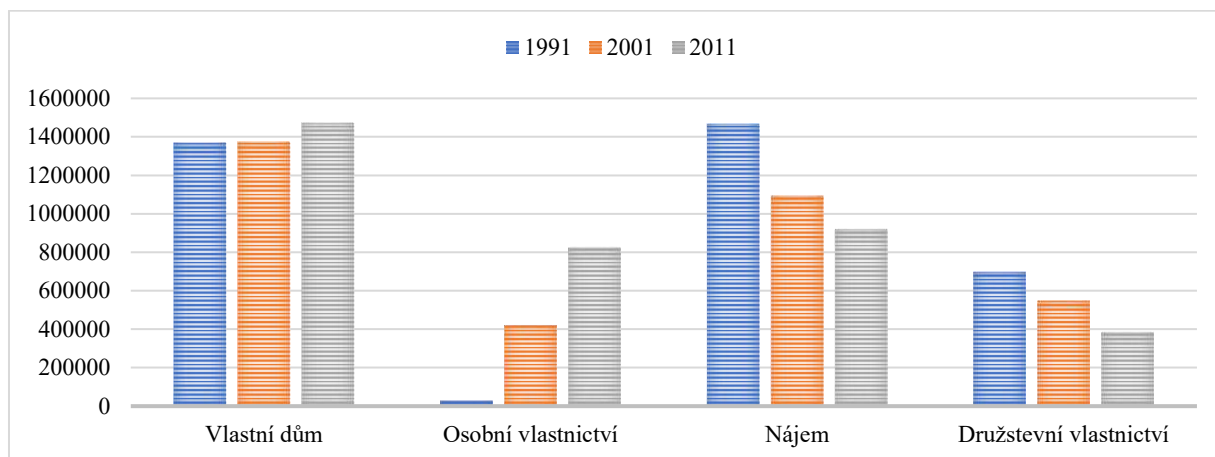
Nájem představuje vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, kdy nájemce může dočasně využívat nemovitost pro své účely za dohodnou cenu. Lze jej rozdělit na tržní a veřejný sektor, který představuje sociální bydlení (pro podporu řešení územních bytových problémů). Nájemní bydlení je vhodné pro osoby, které nemají dostatek financí na koupi nemovitosti a nechtějí nebo nemohou využít úvěrové financování. Nejčastěji se jedná o mladé, kteří se stěhují kvůli vzdělání nebo práci a nechtějí se ještě usadit na jednom místě. Nájem může být dlouhodobý nebo krátkodobý. (Janáčková, 2004)

Následující graf č. 2.4 představuje vývoj určitých právních forem vlastnictví nemovitostí. Ze statistických dat Českého statistického úřadu (ČSU) vyplývá, že postupem času výrazně roste zájem o osobní vlastnictví nemovitostí a klesá podíl nájemního bydlení, včetně družstevního. Důvodem byly mimo jiné ekonomické změny a privatizace v České

² KROPÁČKOVÁ, Simona, Magdalena ČUDOVÁ, Tomislav ŠIMEČEK, Tomáš PODŠKUBKA, Martin LAIPOLD, Věra BRODECKÁ a Romana HLÚŠKOVÁ. Bytové domy, zdroj příjmů i povinností. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.

republiky po roce 1989. Zatímco v roce 1991 tvořilo nájemní bydlení 39,5 %, v roce 2011 už to bylo pouze 24,3 %. Jednoznačně největší část trhu tvoří bydlení ve vlastním domě v roce 2011 se jednalo o 38,8 %. Nejvýznamnější změnu zaznamenalo osobní vlastnictví, kdy z 0,8 % v roce 1991 se vyšplhalo na 21,8 %, tedy nárůst o 21 %.

Graf č. 2.4 Vývoj vybraných forem vlastnictví nemovitostí v ČR v letech 1991-2011



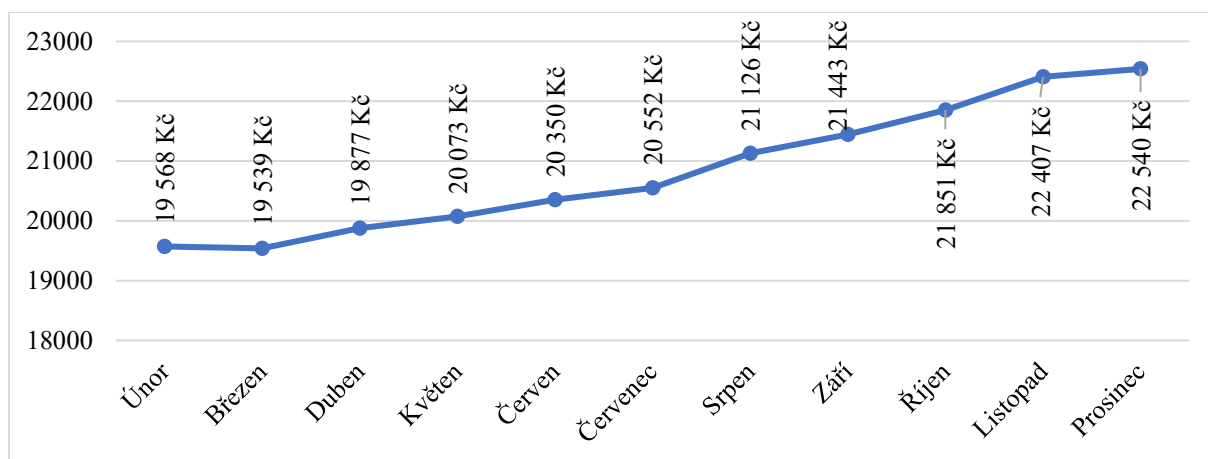
Zdroj: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536294/17023114a04.pdf/fb58ee41-670c-4a01-b9c3-d233f07a5e73?version=1.0>, vlastní zpracování

2.3.2 Tržní členění nemovitostí

Rodinné domy prodej

Podle posledního SLDB v roce 2011 je v České republice 1 800 075 obydlených rodinných domů. V dnešní době se stal trendem odsun obyvatel z center měst do rodinných domů na okraji v satelitních městech. Vývoj cen rodinných domů v roce 2018 je vyznačeno v grafu č. 2.5. Průměrné ceny v loňském roce stouply o 15,2 %.

Graf č. 2.5 Vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů v ČR (cena za m²)

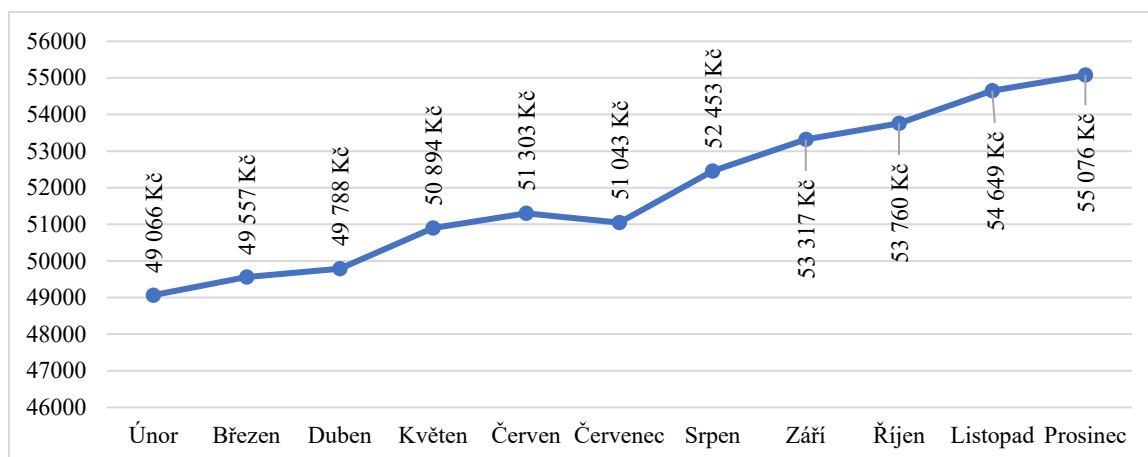


Zdroj: <https://trzniceceny.cz/>, vlastní zpracování

Byty prodej

K rozvoji trhu s bytovými jednotkami došlo až po privatizaci po roce 1989, kdy byl umožněn převod do osobního vlastnictví. Do té doby vlastnily byty především bytová družstva. Růst průměrných cen bytů v loňském roce byl o něco mírnější než u rodinných domů, ceny vzrostly o 12,3 % (viz graf č. 2.6)

Graf č. 2.6 Vývoj průměrných nabídkových cen bytů v ČR (cena za m²)

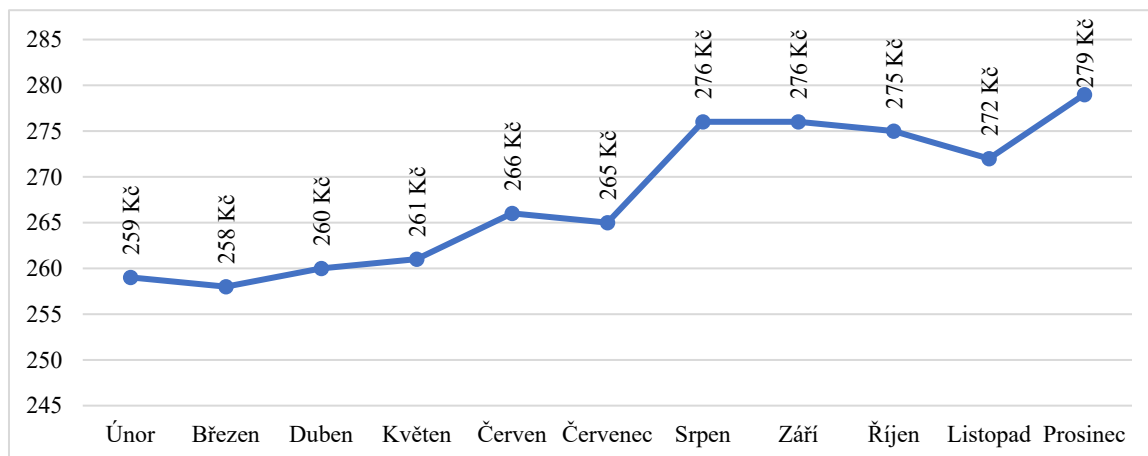


Zdroj: <https://trznice.cz/>, vlastní zpracování

Byty pronájem

Pronájmy bytů mohou nabízet bytová družstva, právnické osoby, ale také fyzické osoby. Bytové jednotky je možné využít jako investici, kdy nájem představuje příjem majitele nemovitosti. Stejně jako při prodeji nemovitostí i u nájmu ceny neustále rostou, v loňském roce růst činil 7,7 %, nicméně v grafu č. 2.7 lze vidět větší cenové kolísání v průběhu roku než u kategorií rodinné domy prodej nebo byty prodej.

Graf č. 2.7 Vývoj průměrných nabídkových cen nájmu bytů v ČR (cena za m²)



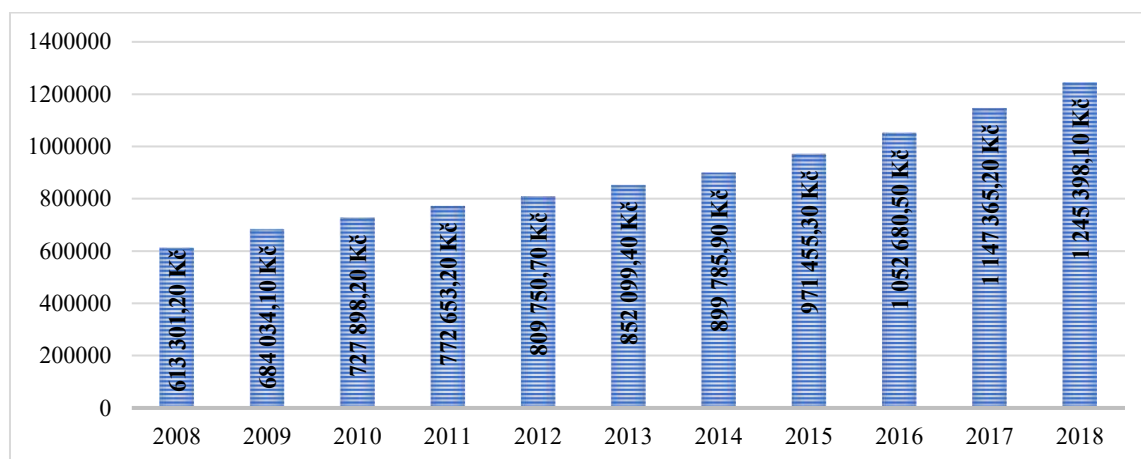
Zdroj: <https://trznice.cz/>, vlastní zpracování

2.4 Financování nemovitostí

Hodnotu nemovitosti ovlivňuje velké množství faktorů, mezi které patří poloha, dopravní dostupnost, typ vlastnictví, velikost nemovitosti, stáří nemovitosti, vybavení a další. Cenu, za kterou jsou nemovitosti nabízeny na trhu nemovitostí ovlivňuje také subjektivní hodnota konkrétního vlastníka. Prodávající a kupující tak mohou mít úplně jinou představu o hodnotě nemovitosti.

Koupi nemovitosti lze financovat z vlastních prostředků nebo využitím úvěrového financování. Vzhledem k dnešním cenám na trhu je velmi často využíváno právě úvěrů. V následujícím grafu č. 2.5 lze vidět vývoj úvěrových produktů v ČR od roku 2008. Za posledních 10 let stoupl objem o více než 800 mld Kč.

Graf č. 2.8 Objem úvěrových produktů v České republice (data vždy k 31.12. v mil. Kč)



Zdroj: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=27369&p_uka=6&p_strid=AABBAF&p_od=199301&p_do=201812&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C, vlastní zpracování

Hypotéky

Hypoteční produkty se objevili na trhu v roce 1995 s úrokovou sazbou 14 % je poskytovala Hypoteční banka. Hypotéky se vážou se zástavou nemovitosti dlužníka případně ručitele. Úrokové sazby se postupně snižovaly, největší pokles úroků začal v roce 2008, kdy klesly až pod úroveň 2 %. Objem bankovních úvěrů tak začal rapidně růst, stejně jako zadluženost domácností a množství lidí, kteří nejsou schopni splácet své závazky. Objem poskytnutých úvěrů na bydlení činil v prosinci 2018 dle ČNB 1 246 mld Kč. (Kropáčková, 2017)

V roce 2016 došlo k novele Zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru a zpřísnění podmínek získání hypotečního úvěru. ČNB také několikrát zvýšila úrokové sazby, které se pohybují už okolo 3 %. Nové podmínky pro získání hypotéky dle ČNB:

- poskytnutí maximálně 90 % z hodnoty nemovitosti,
- výše úvěru nesmí přesáhnout 9 čistých ročních příjmů dané domácnosti,
- splátky všech dluhů musí činit maximálně 45 % čistého měsíčního příjmu domácnosti.

Cílem těchto podmínek je především zamezit přehřátí trhu s nemovitostmi. Způsobí ale také to, že spousta domácností na hypotéku nedosáhne a nebude si tak moct vlastní bydlení pořídit.

Další tabulka č. 2.2 zobrazuje srovnání úrokových sazeb k 20. 3. 2019 a nejvyšší přípustnou hodnotu LTV (Loan to Value - výše úvěru k ceně nemovitostí) u vybraných bankovních institucí v České republice. Uvedené úroky platí při hodnotě LTV 70 % u hypotéky ve výši 1 500 000 Kč s fixací na 5 let.

Celkově se úroky pohybují okolo 3 %, nejnižší úrok nabízí Fio banka 2,68 % a naopak nejvyšší získáme u Monety 3,37 %. Maximální hodnotu LTV mají téměř všechny banky nastaveny stejně na 90 %, výjimkou je Fio banka, která poskytuje hypotéky pouze do 85 % z ceny nemovitosti a Air bank 80 %.

Tab. č. 2.2 Srovnání úrokových sazeb a hodnot LTV

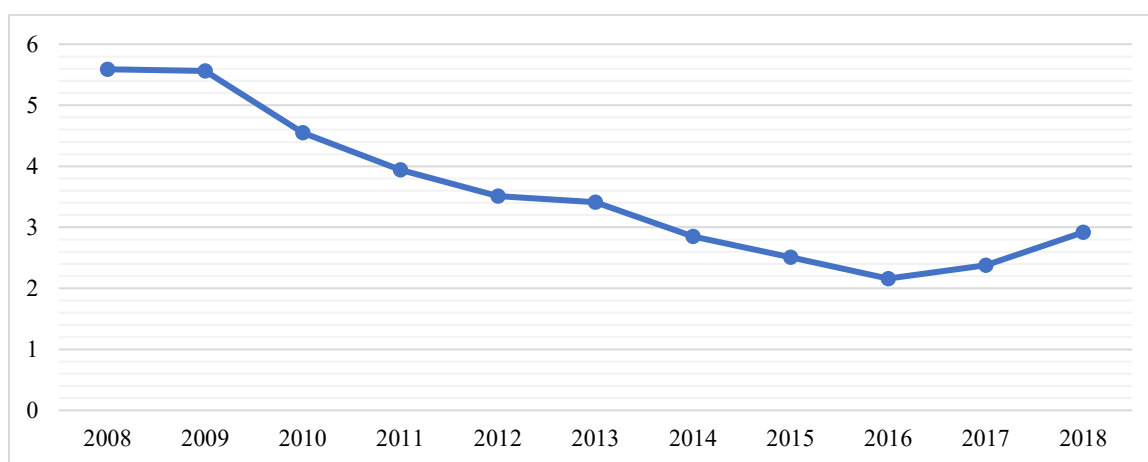
Banka	Úrok	LTV
Komerční banka	3,09 %	90 %
Fio banka	2,68 %	85 %
Equa bank	2,99 %	90 %
Air bank	2,99 %	80 %
Česká spořitelna	3,09 %	90 %
Raiffeisen bank	3,29 %	90 %
Hypoteční banka	3,19 %	90 %
ČSOB	3,19 %	90 %
Moneta	3,37 %	90 %

Zdroj: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/hypoteky-na-bydleni/hypoteka/>, vlastní zpracování

Vývoj úrokových sazeb úvěrů poskytnutých domácnostem na nákup nemovitostí za posledních 10 let v České republice lze vidět v grafu č. 2.6. V roce 2008 dosahovala hodnota úrokové míry téměř 6 %, následně začala rapidně klesat a svého minima dosáhla v roce 2016, při hodnotě 2,16 %. V letech 2017 a 2018 začaly úrokové míry opět růst pomalu se dostávají přes hranici 3 %, která byla naposledy překročena v roce 2013.

Přestože úrokové sazby rostou již dva roky, došlo na začátku roku 2019 k mírnému zlevnění hypoték u některých komerčních bank. Prognózy pro rok 2019 zůstaly ale stejné, a to další růst úrokových sazeb, ale pomaleji než v předchozích letech.

Graf č. 2.9 Vývoj úrokových sazeb úvěrů poskytnutých domácnostem v ČR (v %)



Zdroj: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_DRILL?p_strid=AAABA&p_lang=CS, vlastní zpracování

Stavební spoření

Stavební spoření je další možností, jak financovat nákup nemovitosti. Vzhledem k růstu úroků u hypotečních produktů roste zájem právě o tyto produkty. Na rozdíl od hypotéky je zde možnost získání státního příspěvku ve výši až 2 000 Kč. Lidé si mají možnost využít své naspořené prostředky nebo, pokud je hodnota nemovitosti vyšší, úvěr ze stavebního spoření.

Pro získání řádného úvěru musí být splněny 3 podmínky: parametr ohodnocení (číslo zohledňující vklady, úroky, délku a variantu spoření), naspořeno 40 % cílové částky a 2 roky od podpisu smlouvy. V případě, že není některá z podmínek splněna je možnost získat překlenovací úvěr. Hlavní nevýhodou tohoto produktu je, že dokud nedojde k naspoření daných 40 % cílové částky dochází k úhradě pouze úroků, a to z celkové hodnoty. (Kropáčková, 2017)

V současné době se úrokové sazby stavebního spoření pohybují do hodnoty 1 % při úvěrovém tarifu spoření. Následná úroková sazba úvěru ze stavebního spoření se pohybuje

v rozmezí 2 – 3,5 %. S nejnižší nabídkou je na trhu Moneta nebo ČMSS, naopak nejvyšší úrokovou sazbu nabízí Modrá pyramida. Porovnání úrokových měr viz tabulka č. 2.3.

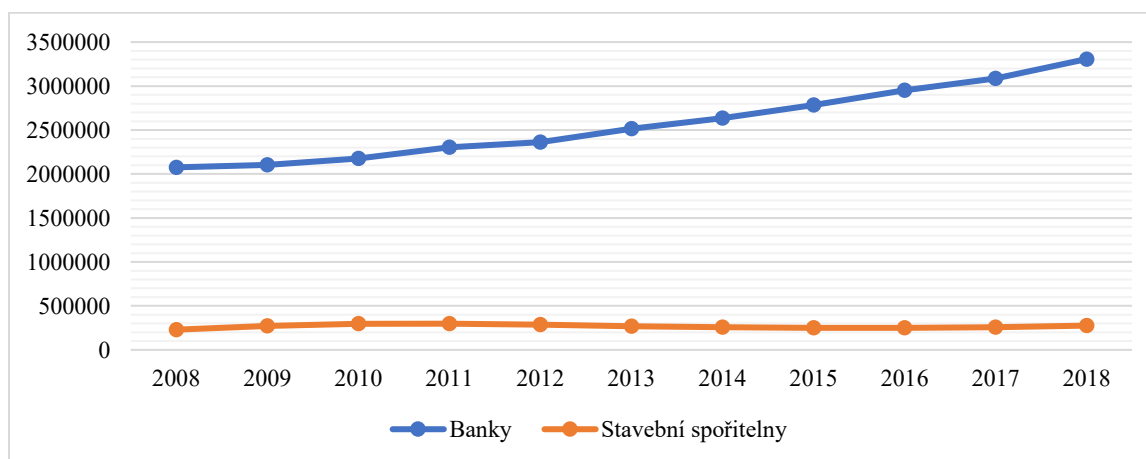
Tab. č. 2.3 Porovnání stavebních spoření

Banka	Úrok spoření	Úrok úvěr
Stavební spořitelna	1 %	2,99 %
Modrá pyramida	1 %	3,49 %
Moneta	0,50 %	1,99 %
ČMSS	0,50 %	1,99 %
ČSOB	0,50 %	2,95 %
Raiffeisen Bank	0,10 %	2,99 %

Zdroj: <https://www.banky.cz/prehled-a-porovnani/stavebni-sporeni/uverovy-tarif/>, vlastní zpracování

Graf č. 2.7 ukazuje srovnání objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Na první pohled je patrné, že hypotéky značně převyšují úvěry a jejich oblíbenost stále roste, zatímco úvěry ze stavebního spoření se pohybují za posledních 10 let na podobné úrovni okolo 250 000 mil Kč.

Graf č. 2.10 Srovnání objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)



Zdroj: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_SESTAVY?p_strid=AABBAI&p_sestuid=&p_lang=CS, vlastní zpracování

Úvěry ze státního fondu

V roce 2000 byl vytvořen Státní fond rozvoje bydlení na základě zákona č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. Fond spadá do působnosti Ministerstva pro místní rozvoj a jeho hlavním účelem je podporovat rozvoj bydlení a rozvoj obcí, měst a regionů v České republice. Tento fond nabízí například možnost financování nemovitosti prostřednictvím úvěru pro mladé do 36 let, kteří pečují o dítě do 15 let. Výhodou produktu je nízká úroková míra a doba splatnosti až 20 let. Další možností, jak získat peněžní prostředky je program výstavby nájemních domů a bytů pro vymezenou skupinu obyvatel (např. senioři 65+, zdravotně postižení či příjmově slabší). (Kropáčková, 2017)

Stav programů k 8.2.2019 lze vidět v tabulce č. 2.4

Tab. č. 2.4 Úvěry ze státního fondu

	Půjčka pro mladé		Program výstavby	
Rozpočet 2019	950 mil. Kč		380 mil	
Počet žádostí	169	203,9 mil. Kč	2	226,9 mil. Kč
Příslib úvěru	0	0	2	147,4 mil. Kč
Uzavřené smlouvy	19	21,4 mil. Kč	0	0

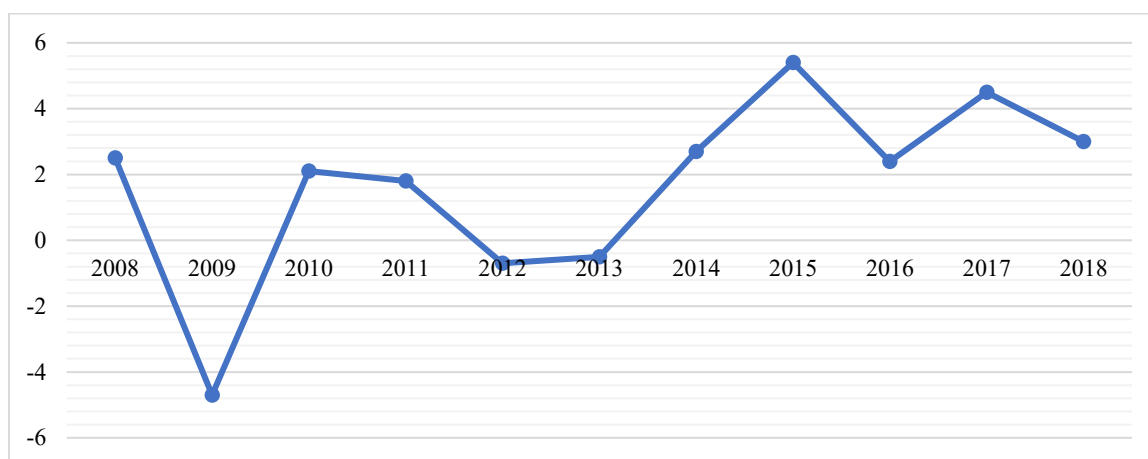
Zdroj: <http://www.sfrb.cz/>, vlastní zpracování

2.5 Ekonomický vývoj České republiky

Rok 2017 znamenal pro českou ekonomiku významný hospodářský růst, kdy došlo k růstu hrubého domácího produktu (HDP) o 4,3 % (průměr růstu HDP Evropské unie dosáhl 2,4 %). Česká republika tak v tomto roce patřila k zemím Evropské unie s nejrychlejším růstem. Významný růst byl zaznamenán u spotřebitelských cen, které stouply o 2,5 %, což způsobily především ceny potravin, ale také dopravy a v neposlední řadě bydlení. Ceny nemovitostí se staly velmi diskutovaným tématem a vedly k vydání opatření ČNB pro komerční banky, aby došlo k zamezení přehřátí ekonomiky.

Vývoj HDP České republiky za posledních 10 let lze vidět v grafu č. 2.11. Hodnota HDP v roce 2009 ukazuje dopad světové hospodářské krize na hospodaření České republiky. V následujících letech, lze vidět postupný růst s občasným kolísáním. K růstu nejvíce přispívají investiční výdaje a spotřeba domácností. Dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) však HDP již dosáhlo svého vrcholu a v roce 2018 růst HDP mírně zpomalil. (ČSÚ, 2017)

Graf č. 2.11 Vývoj HDP v České republice (v %)

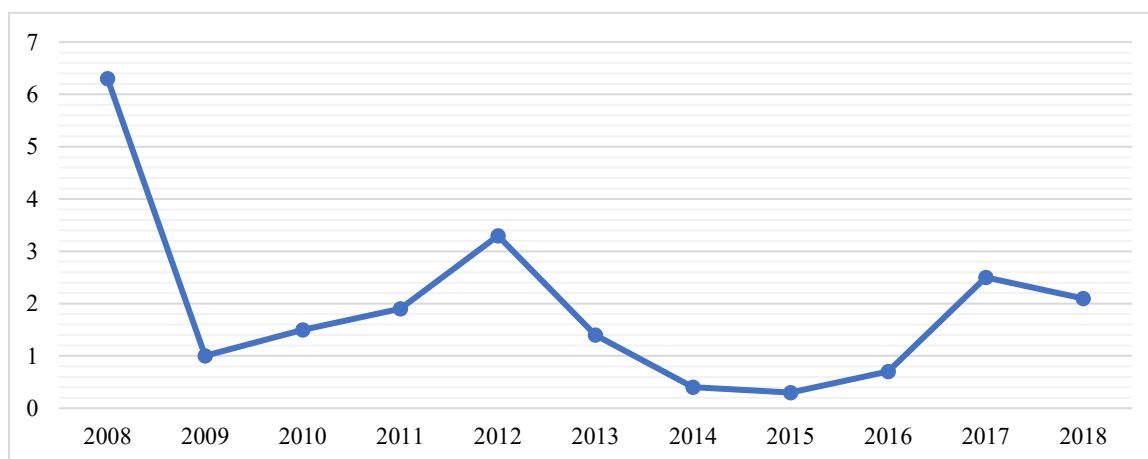


Zdroj: <https://www.czso.cz/documents/10180/97972503/320305-18a.pdf/c1769d5c-0a12-490d-bf37-1b0365bec095?version=1.0>, vlastní zpracování

Spotřeba domácností má stále rostoucí tendenci i přes růst cen (tedy inflace), důvodem může být vysoká zaměstnanost, která je nejvyšší za posledních 20 let. Hodnoty inflace vyjádřené pomocí indexu spotřebitelských cen v jednotlivých letech lze vidět v grafu č. 2.12. Podle dat z ČSÚ za růstem indexu spotřebitelských cen je hlavně růst cen na trhu nemovitostí.

V letech 2013-2017 kvůli hrozící deflaci prováděla ČNB intervence na měnovém trhu s cílem oslabit korunu a podpořit tak ekonomický růst ČR. K ukončení došlo v dubnu 2017, jelikož bylo patrné, že ekonomika je v růstu a intervence již nejsou zapotřebí. Míra inflace v roce 2017 činila 2,5 %.

Graf č. 2.12 Vývoj inflace v České republice (v %)



Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=43&katalog=30833&pvo=CEN08C&pvo=CEN08C#w>, vlastní zpracování

2.6 Cenotvorné faktory

Ceny na trhu nemovitostí ovlivňuje velká řada faktorů, některé z nich lze ovlivnit a změnit tak své postavení na trhu (např. příjem domácnosti, bytová výstavba), ale velkou část z nich je nutné přijmout tak jak jsou (pravidla ČNB nebo vývoj ekonomiky).

Mezi nejvýznamnější z nich patří následující:

- Příjem domácností

Příjem ovlivňuje rozhodování domácností ohledně pořízení vlastního bydlení. Jedná se o faktor, který mohou domácnosti ovlivnit vzděláním nebo výběrem pracovní pozice. Průměrný roční čistý příjem domácnosti v ČR na osobu v roce 2018 činil 182 611 Kč. (ČSÚ)

- Nová bytová výstavba

Výstavba nových bytů v ČR utváří nabídku nemovitostí na trhu, v současné době začíná bytová výstavba opět růst (viz graf 2.2). V roce 2018 bylo vybudováno 33 868 nových bytových jednotek.

- Finance

Dostupnost hypoték je také velmi významný faktor, v posledních dvou letech došlo ke ztížení podmínek pro získání hypotéky a díky tomu rostou také úrokové sazby a ceny nemovitostí na trhu. Mnoho domácností tak již na hypotéku nedosáhne a pořízení nemovitosti odkládá.

- Pravidla ČNB

Česká národní banka ovlivňuje svými kroky úrokové sazby, ale má také kompetence stanovovat pravidla pro poskytování hypotéky a úvěrů komerčními bankami, což lze vidět v posledních letech.

- Demografie

Nemovitosti ke koupi vyhledávají především mladí lidé ve věku 20-30 let, zatímco například lidé v důchodovém věku již nemají tendenci vyhledávat nové bydlení. Díky demografickým statistikám lze tedy vyvodit budoucí poptávku po nemovitostech.

- Vývoj ekonomiky

Ekonomika v ČR zaznamenala v posledních letech růst, což představuje vhodné prostředí pro investice do koupi či výstavby nových nemovitostí.

2.7 Fenomény dnešní doby

V současné době je často diskutovaným tématem problematika sdílené ekonomiky. Sdílení, pronájmy či zápůjčky existují ve společnosti odjakživa, ale především v příbuzenském vztahu, nicméně dnešní doba umožňuje prostřednictvím moderních technologií propojení a sdílení i mezi cizími lidmi na velké vzdálenosti. Sdílení je lákavé především pro mladší generace, kteří rádi experimentují a chtějí vyzkoušet spoustu nových věcí. Lidé jsou dnes neustále v kontaktu prostřednictvím sociálních sítí a tento systém je tak pro ně rychlejší, flexibilnější, nabízí více možností a často je také levnější. Z pohledu státu však sdílená ekonomika představuje horší regulaci a kontrolu. Ve většině zemí se ale snaží podpořit sdílenou ekonomiku, ovšem se stanovením jasných pravidel a limitů, aby nedocházelo k neplnění daňových povinností nebo nedodržování základních bezpečnostních a hygienických zásad.

„Sdílená ekonomika je ekonomický model, kdy prostřednictvím technologických platforem se propojují dodavatelé ochotní pronajímat svá aktiva se spotřebiteli, kteří mají zájem o dočasné použití těchto aktiv.“³

Základními předpoklady pro sdílení je přebytek statků na straně vlastníků, zájem o krátkodobé vlastnictví, a především výhodnost pro obě strany trhu, větší užitek než u klasického vlastnictví či pronájmu. Sdílená ekonomika je v České republice relativně nový pojem, přesto se rozvíjí velice dynamicky a velikost nabídky i poptávky neustále roste.

Sdílení se může týkat například:

- cestování: ubytování, průvodci,
- domácnost: nábytek, zařízení, zahrádky,
- finance: půjčky, investice,
- zábava a volný čas: knihy, hry, kempování, učení,
- doprava: auta, kola, koloběžky,
- služby: rozvoz, úklid, kurýrní služba, hlídání dětí/zvířat,
- nemovitosti: kancelář, dům, garáž.

Analýza v této práci bude zaměřena na sdílenou ekonomiku v oblasti ubytování. Krátkodobý pronájem se v současné době stává jakýmsi fenoménem a z příležitostného přivydělání se často stává byznys. Byty v hlavních městech jsou nakupovány právě za účelem těchto pronájmů, které mohou majitelům přinést vyšší výdělek než klasický pronájem.

³ VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) *Sdílená ekonomika*. Praha: VŠPP.

3 Analýza vybraných segmentů trhu

Analýza v této práci je zaměřena na krátkodobé a dlouhodobé pronájmy bytů. Hlavní problematikou tohoto segmentu je změna struktury trhu, kdy roste množství krátkodobých pronájmů na úkor klasických dlouhodobých pronájmů nebo také možnost daňových úniků.

Nejznámějším a největším zprostředkovatelem krátkodobých pronájmů je společnost Airbnb, která sídlí v San Franciscu. Tato internetová služba sloužící k vyhledávání a pronajímání ubytování byla založena v roce 2008. První pronájem se uskutečnil v San Francisku zakladateli společnosti.

Za deset let od svého vzniku, se Airbnb rozšířilo do 190 států celého světa. Celkový počet hostů každoročně roste, v roce 2017 činil 100 milionů a následující rok 2018 již činil 150 milionů a počet nabídek byl 4 milióny. Nejvyhledávanějšími městy se stalo San Francisco.

„Konkrétně v České republice je za toto období zaregistrováno celkem 11 tisíc hostitelů, jejichž služby využilo 1 020 000 hostů. Průměrně si každý hostitel takto vydělal 2 100 euro (cca. 54 000 Kč). Celkově pak tato částka dává 75 miliónů eur za rok. Nejčastěji služby českých hostitelů využívají turisté z Německa, USA, Velké Británie a Francie. Počet ubytovaných v ČR meziročně stoupá – celkově o 52% a mimo Prahu až o 108%.“⁴

Největším zprostředkovatelem klasických dlouhodobých pronájmů je v České republice webová stránka Sreality.cz. Slouží pro inzerci realitních kanceláří, ale i jednotlivých osob a uživatelům nabízí asi 100 000 nemovitostí. Sreality je služba společnosti seznam.cz, která vznikla v roce 1996, samotné Sreality se na seznam.cz poprvé objevily v roce 2001.

Cenové nabídky obou výše uvedených zprostředkovatelů se velmi liší a navzájem si konkurují, v této kapitole je tedy zpracována analýza a rozbor rozdílů jednotlivých společností. K dílčím cílům analýzy patří také to, jak moc se mění struktura trhu tedy jak se mění objem krátkodobých a dlouhodobých pronájmů nebo analýza důvodů, které vedou majitele nemovitostí nabízet právě krátkodobé pronájmy.

⁴ Statistiky Airbnb 2018. In: *LET ME INN* [online]. 24.1.2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.letmeinn.cz/blog/airbnb-statistiky>

3.1 Airbnb

Jak vše vlastně funguje? Majitel nemovitostí, kteří mají doma nevyužitý pokoj nebo jiné volné ubytovací kapacity, které mohou nabídnout k nájmu se mohou zdarma zaregistrovat na webových stránkách Airbnb a přijít tak k přívýdělku. Hostitelé si sami rozhodují o tom, kolik a které dny budou pronajímat, jaká bude výše nájmu nebo také požadavky a pravidla budou po hostech vyžadovat. Inzerování je zcela zdarma, poplatek platí hostitel až po provedené rezervaci. Airbnb si účtuje za zprostředkování zpravidla 3 až 5 %.

Společnost se také snaží chránit osoby poskytující ubytování při poškození majetku prostřednictvím pojištění až do výše 1 mil USD. Navíc u každé rezervace Airbnb posuzuje její rizikovost, kdy využívají mimo jiné celosvětové seznamy sledovaných a hledaných osob nebo provádí kontrolu původu osob.

Peníze společnost uvolňuje 24 hodin po plánovaném příjezdu a ubytování hosta. Hostitelé i hosté si po uskutečnění pronájmu píšou navzájem hodnocení, které může posloužit ostatním při rozhodování, zda daného hosta přijmout nebo při výběru u koho se ubytovat. Na celém světě je již 2,9 milionů hostitelů, měsíční přírůstek je až 14 000 lidí.

Airbnb také nabízí hostitelům pomoc při zvolení výše ceny nebo nonstop poradenství v 11 různých jazycích pro jakékoliv problémy s hosty a ubytováním.

Analýza vybraných ukazatelů u internetové služby Airbnb byla provedena za měsíce říjen, listopad, prosinec 2018 a leden 2019. Celkem bylo vybráno 150 bytů v rámci všech krajů ČR, u kterých byla každý měsíc sledována cena nájmu, rozloha bytů a zda je byt v daném měsíci zcela obsazen. Pro srovnatelnost s dlouhodobými nájmy byly prostřednictvím filtrování vždy vybírány pouze celé bytové jednotky, které bylo možno okamžitě rezervovat. Data byla sbírána vždy k 15. dni v měsíci. Hostitelé nemají přesně stanoveny náležitosti inzerátů, nabídky a popis bytů se tedy velmi lišily a mnohdy chyběli například základní údaje o velikosti bytu, přesto se analýzu povedlo provést.

Některé data ale na webových stránkách společnosti dostupná nejsou, například celkové počty nabízených bytů nelze zobrazit nebo rozbor obsazenosti bytů v průběhu roku. Tyto údaje ale lze získat na stránkách AirDNA, což jsou internetové stránky zabývající se prodejem statistických informací o společnosti Airbnb, základní informace je ale možné získat i zdarma. Data jsou uváděna pro konkrétní města nikoli souhrnně za kraje nebo celou ČR.

3.1.1 Celkový počet aktivních nájmu

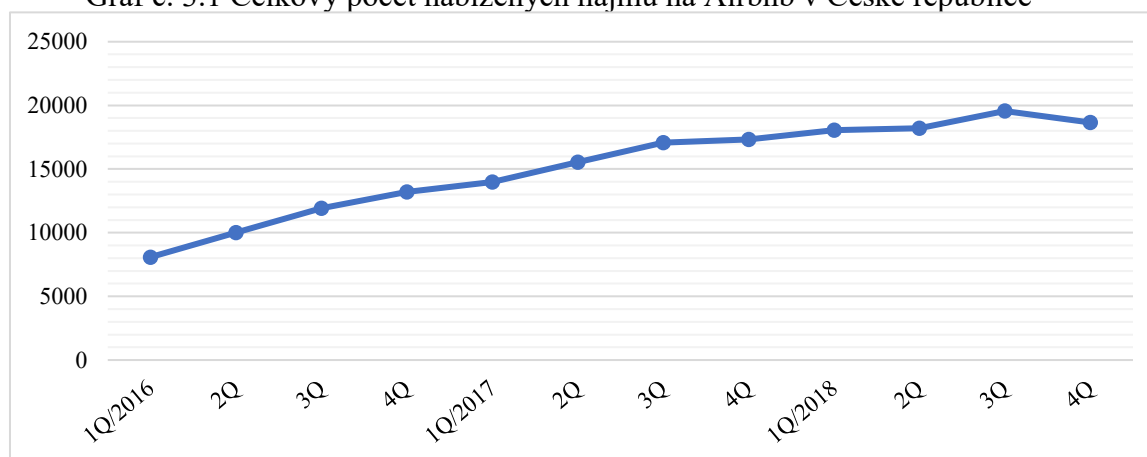
Prvním hodnotícím parametrem je celkový počet nájmu na internetovém portále airbnb.cz. Na základě dat z uplynulých let 2016, 2017 a 2018, lze vidět že nabídka nájmu stále rostla, první pokles byl zaznamenán až na konci roku 2018.

Na začátku roku 2016 bylo na Airbnb 8 082 bytů ke krátkodobému nájmu, v průběhu roku tento počet vzrostl o 63 %. Během 3 let tento počet stoupl o více než 10 000 bytů. V roce 2017 byl zaznamenán mírnější růst, pouze 24 %. Na začátku roku 2018 bylo na trhu krátkodobých pronájmu 18 064 nabídek nemovitostí a v průběhu roku vzrostl počet o dalších 600 nemovitostí. Celkový nárůst za rok 2018 tak činil pouze 3,3 % bytů.

Rok 2018 byl oproti předchozím letem charakteristický mírným kolísáním celkového počtu bytů. Ve třetím čtvrtletí, tedy v letních měsících červenec, srpen a září je vidět v grafu č. 3.1 největší růst nájmu. Důvodem mohou být letní prázdniny, kdy spousta lidí jede na dovolenou a naskytne se tak příležitost využít svou nemovitost ke krátkodobému nájmu a získat tak finanční prostředky navíc. Množství nájmu v tomto období vzrostlo o téměř 7,5 % oproti předchozímu čtvrtletí. Ve srovnání se začátkem roku byla nabídka nájmu vyšší o 1 500 nemovitostí. V následujících měsících nabídka opět mírně klesla, přibližně o 4,6 %.

Největší poptávka po krátkodobých nájmech bude vždy v blízkosti turistických, populárních míst a v centrech velkých měst. V České republice proto najdeme většinu těchto nájmu v hlavním městě Praze. Naopak nejmenší nabídka bytů byla podle dostupných informací ve městech Zlín a Mariánské Lázně (maximálně 0,5 %).

Graf č. 3.1 Celkový počet nabízených nájmu na Airbnb v České republice



Zdroj: <https://www.airdna.co/>, vlastní zpracování

V tabulce č. 3.1 je znázorněn vývoj krátkodobých nájmu v Praze, která je hlavním turistickým lákadlem v ČR. V roce 2016 byl v Praze k dispozici 8 028 krátkodobých nájmu, při srovnání s celkovou nabídkou v ČR se jedná o 99 % všech bytů, na konci loňského roku byl podíl krátkodobých nájmu v Praze jen 82 %. Jediný pokles počtu bytů lze vidět na začátku roku 2018, kdy nabídka klesla o cca 0,5 %. Zatímco v letech 2016 a 2017 byl meziroční růst 2 000 až 3 000 bytů, v posledním zobrazeném roce 2018 nabídka vzrostla pouze o cca 300 nabízených bytů. Navíc lze vidět stejný vývoj jako v rámci celé ČR, tedy výrazný růst nabídky v letních měsících a následný pokles.

Tab. č. 3.1 Celkový počet nájmu na Airbnb v hlavním městě Praze

Hlavní město Praha		
2016	1Q	8 028
	2Q	8 664
	3Q	10 200
	4Q	11 439
2017	1Q	12 156
	2Q	13 179
	3Q	14 210
	4Q	14 479
2018	1Q	14 995
	2Q	14 936
	3Q	15 856
	4Q	15 297

Zdroj: <https://www.airdna.co/>, vlastní zpracování

3.1.2 Vývoj průměrných cen

Jako druhý sledovaný parametr jsou průměrné ceny bytů za m². Pro analýzu bylo vybráno několik bytů v každém kraji ČR (celkem 150 bytů). Téměř v každém kraji byl zaznamenán jiný vývoj cen (viz graf č. 3.2). Jelikož ceny krátkodobých nájmu zahrnují také spotřebované energie, je nutné je odečíst a vyčíslit tak čistý měsíční nájem na osobu za m².

Průměrné měsíční náklady na energie = vodné a stočné + teplo + elektřina + plyn

$$2\,720 \text{ Kč} = \frac{3\,240}{12} + \frac{15\,000}{12} + \frac{12\,000}{12} + \frac{2\,400}{12}$$

$$\text{Průměrné náklady na m}^2 = \frac{\text{Průměrné měsíční náklady}}{\text{průměrná velikost bytu}}$$

$$42 \text{ Kč} = \frac{2\,720}{65}$$

Průměrné měsíční náklady na energie na osobu činí 2 720 Kč a průměrná velikost bytů je 65 m², proto průměrné náklady na m² činí 42 Kč/osobu.

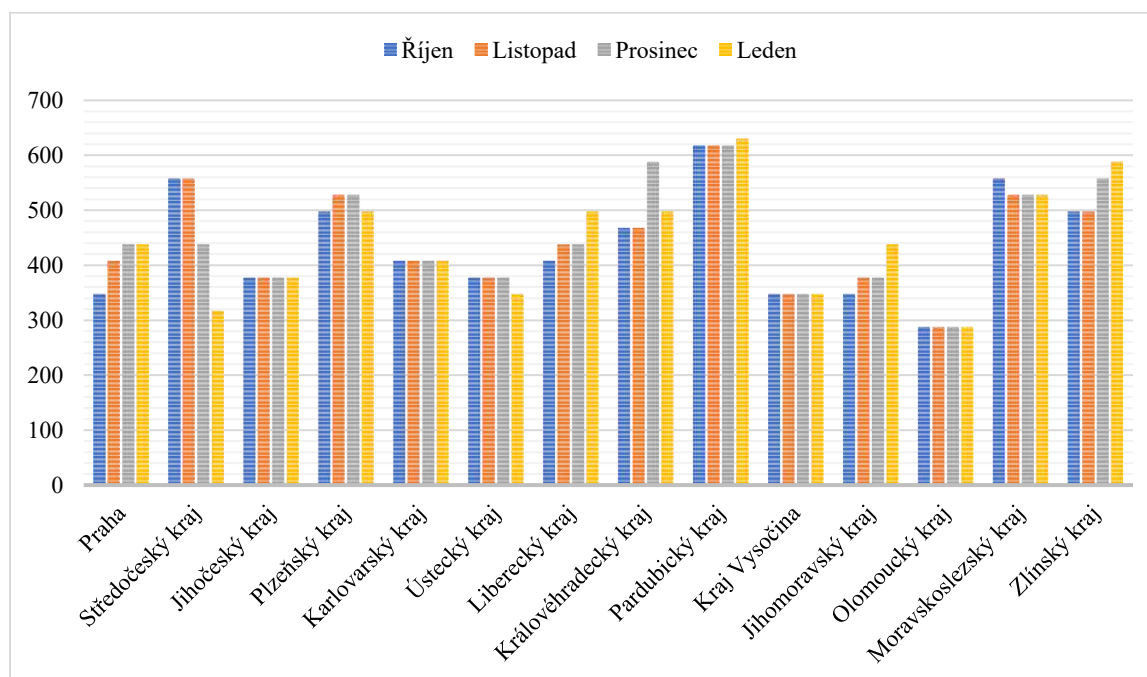
V Praze průměrná cena nájmu mírně rostla a zastavila se na hodnotě 438 Kč za m² za osobu/měsíc. Další kraje, ve kterých došlo ke zdražení nájmu jsou Liberecký, Královéhradecký, Jihomoravský, Pardubický a Zlínský.

Ve Středočeském kraji byl naopak zaznamenán výrazný pokles ceny, a to z částky 558 Kč za m² za osobu/měsíc na 318 Kč za m² za osobu/měsíc. Ceny klesly také v Ústeckém nebo v Moravskoslezském kraji.

V Jihočeském kraji, Karlovarském kraji, Olomouckém kraji a na Vysočině se průměrná cena bytů ve sledovaném období nijak neměnila, zůstala na své původní hodnotě. V Plzeňském kraji ceny bytů zůstali také na stejné hodnotě, přestože byl zaznamenán mírný růst ceny v měsících listopad a prosinec, nakonec se vrátila na úroveň 498 Kč za m² za osobu/měsíc.

Nejlevnější krátkodobý nájem je možné najít v Olomouckém kraji, ve sledovaném období se zde cena za m² v průměru pohybovala na 288 Kč za m² za osobu/měsíc a nejdražší v Pardubickém a Zlínském kraji, kde se cena pohybovala kolem hranice 600 Kč za m² za osobu/měsíc.

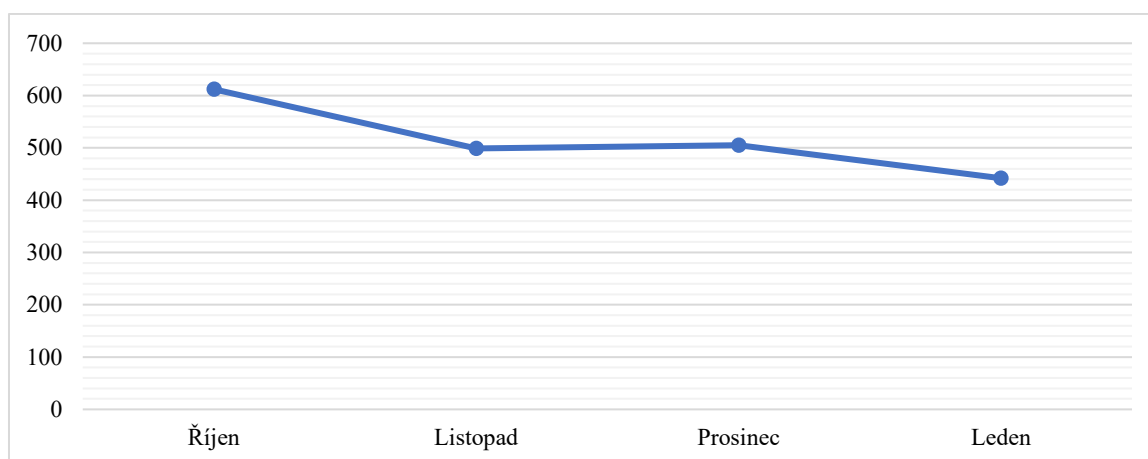
Graf č. 3.2 Průměrný čistý nájem za m² za osobu/měsíc



Zdroj: vlastní zpracování

Společnost Airbnb na svých internetových stránkách zveřejňuje celkovou průměrnou cenu nájmu za noc každý den. Její vývoj ve sledovaném období přepočtený na cenu za m² za 1 měsíc lze vidět v grafu č. 3.3. Přestože se neustále mluví o růstu cen krátkodobých nájmu, podle dat z Airbnb průměrná cena za m² za měsíc klesla ve sledovaném období z 612 Kč na 442 Kč za m² za měsíc.

Graf č. 3.3 Celková průměrná cena za m² za osobu/měsíc dle Airbnb

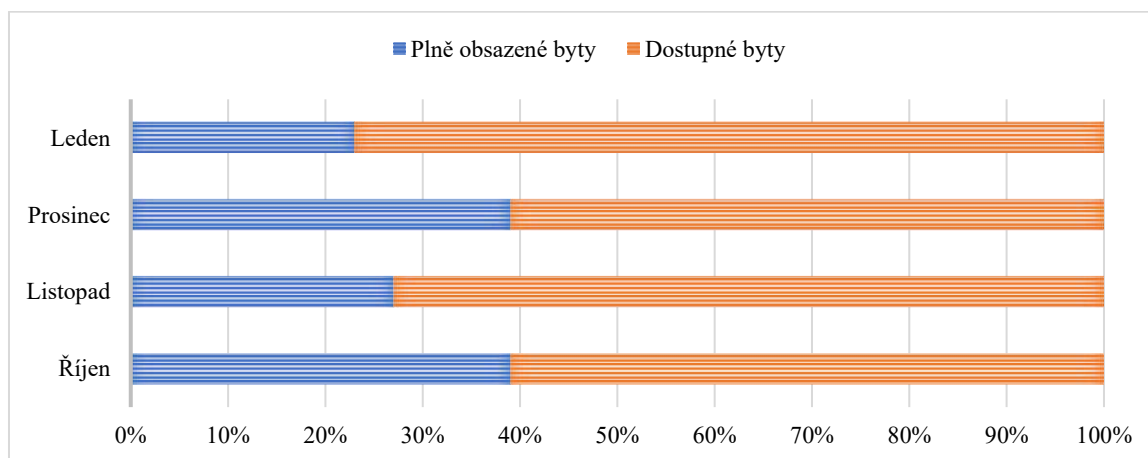


Zdroj: <https://www.airbnb.cz/>, vlastní zpracování

3.1.3 Obsazenost nabízených bytů

Obsazenost patřila také ke sledovaným parametrům. Větší obsazenost lze vidět v měsíci říjen a prosinec, kdy dosáhla 39 %. Jedná se o plně obsazené byty, které již nebylo možné daný měsíc pronajmout. Nejnižší obsazenost byla zaznamenána v lednu, pouhých 23 % bytů. U ostatních bytů byl vždy minimálně 1 den v měsíci stále k dispozici. Data byla sbírána vždy stejně k 15. dni v měsíci.

Graf č. 3.4 Podíl plně obsazených bytů (v%)



Zdroj: vlastní zpracování

3.1.4 Náklady krátkodobých nájmu

Krátkodobé nájem bytů umožňují majitelům nemovitostí nastavit vyšší ceny než u dlouhodobých. Na druhou stranu se s častějším střídáním nájemníků zvyšují také náklady na provoz bytu. Jedná se především o náklady na úklid nemovitosti, spotřebované energie, údržba domu, místní poplatky z ubytovací kapacity, poplatky za svoz odpadu, pojištění, daně, případně stravování nebo mzda asistentky, která se o nemovitosti stará.

Úklid bytu tvoří asi největší položku nákladů, nájemci se totiž mohou střídát každý den a každý den tedy musí být nemovitost perfektně uklizená a připravená. Mnoho lidí proto využívá úklidových služeb specializovaných firem, jedná se především o osoby, které takto pronajímají více nemovitostí a nestihli by tak byty připravit sami. Ceny úklidových služeb se v rámci krajů ČR pohybují v rozmezí 150 Kč – 200 Kč, viz tabulka č. 3.2. Nejlevněji si lze objednat úklid nemovitosti v Praze, v Karlovarském, Královéhradeckém a Olomouckém kraji. Naopak nejdražší v Plzeňském, Moravskoslezském a Zlínském kraji. Celkový průměr hodinové sazby úklidových služeb v ČR činí 185 Kč/hod. Kdyby úklid bytu trval 4 hodiny, jeden úklid vyjde majitele nemovitosti v průměru na 740 Kč. Měsíčně už se tedy může jednat o poměrně vysoký náklad v řádech desetitisíců.

Tab. č. 3.2 Průměrné ceny úklidových služeb

Kraj	Hodinová sazba
Praha	150 Kč
Středočeský kraj	180 Kč
Jihočeský kraj	155 Kč
Plzeňský kraj	200 Kč
Karlovarský kraj	150 Kč
Ústecký kraj	175 Kč
Liberecký kraj	190 Kč
Královéhradecký kraj	150 Kč
Pardubický kraj	185 Kč
Kraj Vysočina	150 Kč
Jihomoravský kraj	170 Kč
Olomoucký kraj	150 Kč
Moravskoslezský kraj	200 Kč
Zlínský kraj	200 Kč

Zdroj: <https://www.firmy.cz/>, vlastní zpracování

Spotřeba energií představuje druhý největší výdaj spojený s pronájmem nemovitosti, jedná se o náklady na vodné a stočné, teplo, elektřinu a plyn. Průměrná měsíční výše platby za energie činí 2 720 Kč/osobu. Údržba domu neboli fond oprav je nutné také zahrnout, platba se většinou pohybuje v rozmezí 1500–2000 Kč/měsíčně.

Místní poplatky z ubytovací kapacity jsou v pravomoci obcí a jsou také jejich příjmem. Jakmile majitel nemovitosti poskytne přechodné ubytování za úplaty, musí tento poplatek odvést do obecní pokladny. Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, kterým se musí obce řídit, stanovuje maximální výši sazby. V současné době je maximální sazba ve výši 6 Kč/den za každé využití lůžko. Poplatky za svoz odpadu si také obce stanovují samy místní vyhláškou. Nejvyšší možná sazba je 1 000 Kč za osobu za rok, některé obce ale vyváží odpad zdarma.

Dalším nákladem je pojištění bytu. Jelikož se v bytě střídá větší množství nájemníků vzniká mnohem větší riziko škod na majetku. Je proto vhodné pojištění jak bytu, tak domácnosti. Co se týče daňové povinnosti i ta tvoří část nákladů, vlastník nemovitosti musí odevzdat daňové přiznání a následně odvést daň z nemovitosti příslušnému finančnímu úřadu. U bytových jednotek činí sazba daně 2 Kč/m².

Pro určení celkových měsíčních nákladů bude použit byt o velikosti 65 m² v Praze, který byl pronajat 16 nocí v měsíci vždy na 1 noc. (počet nocí zvolen podle průměrné obsazenosti bytů v Praze v prosinci 2018)

Tab. č. 3.3 Celkové měsíční náklady na byt na 1 osobu

Úklid bytu	11 840 Kč
Spotřeba energií	2 720 Kč
Místní poplatky	96 Kč
Svoz odpadu	86 Kč
Pojištění bytu a domácnosti	244 Kč
Daň	65 Kč
Fond oprav	900 Kč
Celkem	15 946 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

- Úklid bytu: průměrná cena za 1 úklid činí 740 Kč, úklid je potřeba vždy po pronajaté noci, tedy 16 úklidů v měsíci.
- Výpočet spotřeby energií na 1 osobu uveden v předchozí kapitole
- Místní poplatek z ubytovací kapacity je v Praze stanoven v maximální výši 6 Kč/den za lůžko. Při ubytování vždy pouze jedné osoby zaplatí majitel za 16 nocí 96 Kč.

- Poplatek za svoz odpadu je v Praze stanoven podle objemu nádoby a četnosti vývozu. Nejvyšší sazba za 70 l nádobu vyváženou každých 14 dní činí 86 Kč
- Na základě srovnání pojištění na internetových stránkách www.srovnac.cz bylo vybráno pojištění bytu za 2 033 Kč ročně (pojistná částka 3 000 000 Kč) a pojištění domácnosti za 885 Kč (pojistná částka 300 000 Kč)
- Daňová povinnost u pražského bytu o rozloze 65 m² činí 780 Kč
- Příspěvek do fondu oprav se může velmi lišit, průměrná částka činí 15 Kč za m²

3.1.5 Daně a kontrola

Nejvíce diskutované u krátkodobých pronájmů jsou možné daňové úniky, a právě z tohoto důvodu mají pronájmy tolik odpůrců. Možnost přivýdělku je pro majitele bytu lákavá, někteří ale zapomínají, že tyto příjmy podléhají dani z příjmů. V případě, kdy majitel nemovitosti poskytuje k ubytování také další služby, například stravování nebo úklid jedná se dokonce o podnikání v ubytovacích službách, na které je nutné vlastnit živnostenské oprávnění a následně z příjmů odvádět daň z příjmů a sociální a zdravotní pojištění. Pokud dochází pouze k poskytování pronájmu bez vedlejších služeb, je příjem daněn pouze jako příjem z pronájmu a v tomto případě nemusí být odvedeno zákonné sociální a zdravotní pojištění.

Odhad možných daňových úniků lze provést na základě získaných informací o počtu bytů, průměrných cenách nájmu, obsazenosti a také nutných nákladů souvisejících s pronájmem nemovitosti. Odhad bude proveden pro byty v hlavní městě Praze za měsíci prosinec.

Dle webu AirDNA byl počet nabízených bytů v prosinci byl 10 794 a průměrná cena nájmu v Praze byla 1 533 Kč za osobu/noc neboli 45 990 Kč za měsíc. Při průměrné velikosti bytu 65 m² činila průměrná měsíční sazba za osobu/noc na Airbnb v prosinci 708 Kč. Celková obsazenost byla 56 %. Měsíční náklady na provoz bytu dle výpočtu v předchozí kapitole činí 15 946 Kč.

$$\text{Možný výnos za m}^2 = \text{měsíční výnos z 1 bytu za m}^2 \cdot \text{počet nabízených bytů}$$

$$7\,642\,152 \text{ Kč/m}^2 = 708 \text{ Kč} \cdot 10\,794 \text{ bytů}$$

$$\text{Reálný výnos za m}^2 = \text{možný výnos za m}^2 \cdot \text{obsazenost}$$

$$4\,279\,605 \text{ Kč/m}^2 = 7\,642\,152 \text{ Kč} \cdot 56 \%$$

Při plné obsazenosti všech bytů by celkový výnos všech majitelů bytů činil 7 642 152 Kč. V prosinci nebyla obsazenost 100 %, ale pouze 56 % z celkového počtu, proto reálné výnosy z pronájmu byly 4 279 605 Kč. Průměrné měsíční náklady představují částku 15 946 Kč, částka na m² 245 Kč.

$$\text{Celkové náklady na m}^2 = \text{počet bytů} \cdot \text{průměrné měsíční náklady na m}^2$$

$$2\,644\,530 \text{ Kč/m}^2 = 10\,794 \cdot 245$$

$$\text{Celkový příjem na m}^2 = \text{výnosy} - \text{náklady}$$

$$1\,635\,255 \text{ Kč/m}^2 = 4\,279\,605 - 2\,644\,530$$

Vlastníci nemovitostí, kteří pronajímají své byty v Praze si tak dle výpočtů mohli za měsíc prosinec vydělat 1 635 255 Kč/m², což není zanedbatelná částka. Průměrný výdělek na jeden byt činil 152 Kč/m². Do státní pokladny by tak díky těmto příjmům mohlo být odvedeno za měsíc prosinec 31 Kč/m² za jeden byt, tedy 329 778 Kč/m² v případě 10 794 bytů jako 15 % daň z příjmu fyzické osoby (uvedená daň je bez odpočtu slev na dani).

Dále by mohlo být odvedeno do pokladny hlavního města Prahy cca 3 mil Kč za místní poplatky z ubytovací kapacity za měsíc prosinec při plné obsazenosti bytů. Výše poplatku je 6 Kč za noc za využití lůžko. Za jednu noc pronájmu všech dostupných bytů by Praha mohla získat cca 100 000 Kč. (viz tab. č. 3.4)

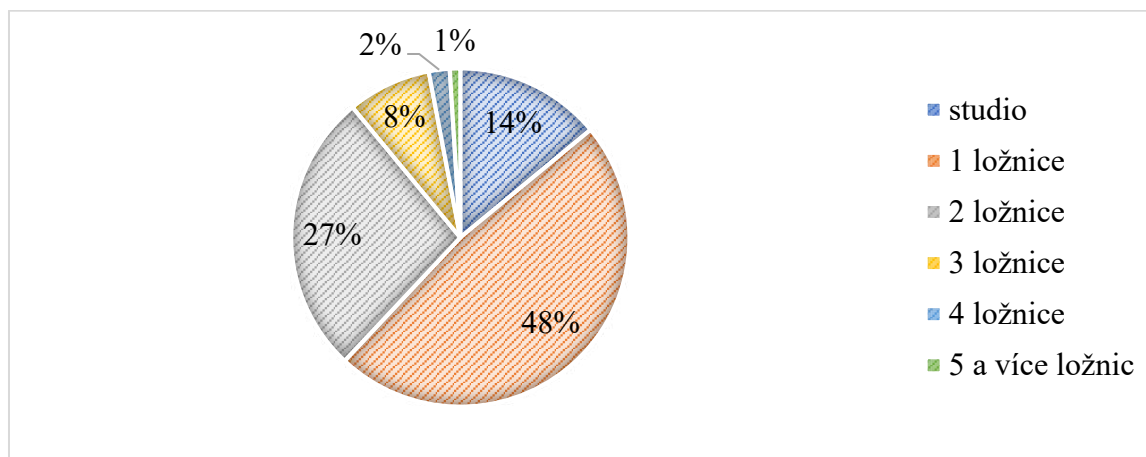
Tab. č. 3.4 Místní poplatek z ubytovací kapacity v Praze za prosinec

Dispozice bytu	Počet bytů	Poplatek z ubytovací kapacity/noc
Studio	1 511	9 066 Kč
1 ložnice	5 181	31 086 Kč
2 ložnice	2 914	34 968 Kč
3 ložnice	864	15 552 Kč
4 ložnice	216	5 184 Kč
5 a více ložnic	108	3 240 Kč
Celkem	10 794	99 096 Kč

Zdroj: www.airdna.co, vlastní zpracování

Průměrný počet bytů v Praze za prosinec v loňském roce byl, jak již bylo zmíněno 10 794 a jejich dispozice je znázorněna v grafu č. 3.5. Průměrná obsazenost za stejný měsíc byla 56 %, což představuje 1 664 813 Kč odvodu za místní poplatky za měsíc. Při stejném počtu bytů i obsazenosti by roční příjem z poplatku z ubytovací kapacity mohl činit až 20 mil Kč.

Graf č. 3.5 Dispozice nabízených bytů



Zdroj: www.airdna.co, vlastní zpracování

Pronajímatelů nemovitostí se kromě daně z příjmů týká také daň z přidané hodnoty (DPH). Dle §6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty se musí k DPH registrovat ten, jehož příjmy za 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců překročí 1 mil Kč. Od roku 2016 se navíc ubytovacích služeb týká i povinnost elektronické evidence tržeb (EET), jak uvádí zákon č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb. Povinností pronajímatele je zahrnout do evidence veškeré platby přijaté v hotovosti. Netýká se tedy plateb zaslaných společnostmi Airbnb na platební účet.

Podle některých dat obcházení daňových povinností dokonce napomáhala sama společnost Airbnb. Hostitelům společnost nabízela možnost zasílání výdělku na gibraltarskou debetní kartu. Gibraltar patří mezi takzvané daňové ráje. Pronajímatelé si následně mohli peněžní prostředky vybrat v hotovosti z jakéhokoliv bankomatu v ČR.

Hlavním problémem, který zde vyvstává, je způsob, jak zjistit, zda byly všechny tyto příjmy přiznány, a tedy i odvedena daň do státní pokladny nebo zaplacen místní poplatek městu. Existuje několik variant, jak by tyto data mohla Česká republika získat. Jednou z možností finanční správy je vyžádat si informace o pronajímatelích přímo od společnosti Airbnb. Jako druhá možnost je spolupráce s finanční správou v Irsku, a to z toho důvodu, že v Irsku sídlí evropská centrála Airbnb. Další možností je koupě informací od zahraniční společnosti

AirDNA a posledním řešením by mohla být spolupráce s Českou spořitelnou, kde má Airbnb platební účet, přes který vyplácí hostitelům finanční prostředky. Na všechny tyto způsoby má česká finanční správa pravomoci, ovšem přesný způsob získání informací sdělit nechce. (Šefrna, Zíková 2018)

Pokud finanční úřad objeví skutečnosti, kdy nedošlo k přiznání příjmů, dojde k doměření daně navíc navýšené o pokutu, úroky z prodlení a penále, které může činit až 20 % daňové povinnosti.

3.1.6 Airbnb v České republice

Jak již bylo zmíněno, největší podíl bytů pronajímaných prostřednictvím společnosti Airbnb se nachází v Praze. Z výpočtů z předchozí kapitoly také vyplývá, že tyto pronájmy představují pro státní rozpočet i rozpočty obcí a měst významné příjmy, a tedy podporují růst ekonomiky ČR. Navíc lidé ubytovaní v soukromí, a ne v hotelovém komplexu, vyhledávají častěji stravování a jiné služby, čímž zvyšují příjmy podniků v blízkosti těchto bytů. Je tedy na místě najít způsob, jak tyto aktivity občanů podpořit a zároveň zajistit spravedlivé podmínky pro všechny včetně kontroly jejich následného dodržování, aby nedocházelo k vytváření šedé ekonomiky.

Podle webu AirDNA.co je největší podíl bytů nabízených společnostmi Airbnb v historickém centru Prahy, například v katastrálním území Staré Město je podíl těchto bytů ve výši 20 % z celkového bytového fondu. Dále od historického centra se podíl pohybuje okolo 5 % a méně bytového fondu. Z uvedených dat vyplývá, že nabídka krátkodobých nájmu může ovlivňovat trh a ceny dlouhodobých nájmu především v historickém centru Prahy, kde je koncentrace nejvyšší.

Někteří hostitelé si z krátkodobých pronájmů udělali podnikání a skupují byty, které následně pronajímají přes stránky Airbnb. Tento fakt vyplývá z přehledu Top hostitelů, kde někteří uživatelé nabízejí okolo stovky nemovitostí. Níže je uveden seznam pěti aktuálně největších hostitelů na Airbnb s počtem nabízených nemovitostí.

- Prague For You 128 nemovitostí,
- Alex And Kate 90 nemovitostí,
- Bohemian Estates 72 nemovitostí,
- Alex And Tanya 71 nemovitostí,
- Klara 70 nemovitostí.

Společnost Airbnb na svých stránkách uvádí, možné řešení neplacení místní poplatků. S vedením Prahy se shodli na návrhu novely zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, pro Airbnb by to znamenalo výběr poplatků od všech hostitelů při zprostředkování pronájmu a následné jednorázové zaslání do městského rozpočtu. Poplatek je stanoven ve výši 50 Kč za osobu a hlavnímu městu by měl do rozpočtu přivést až 160 mil Kč ročně. (Airbnb, 2018) Tento systém již funguje například ve Francii.

Regulace sdíleného ubytování je důležitá také pro zachování konkurenceschopnosti na trhu poskytovatelů ubytování. Růst popularity krátkodobých nájmu totiž ovlivňuje počty ubytovaných v hotelech, penzionech a podobných ubytovacích zařízeních. Přestože hotely budou mít vždy svůj segment klientů jistý, vadí jim mimo jiné jednodušší vstup na trh krátkodobých nájmu a méně pravidel a kontrol pro provozování činnosti.

3.1.7 Airbnb ve světě

Problémem regulace sdílené ekonomiky lze vidět také v jiných státech. Evropská konfederace hotelů, restaurací, barů a kaváren HOTREC ve své publikaci uvádí některé příklady měst a států, kde došlo ke stanovení jasných pravidel.

Prvním z nich je Amsterdam, zde mohou majitelé nemovitostí poskytnout své byty ke krátkodobému pronájmu pouze 60 dní v roce a počet ubytovaných osob může být maximálně 4. Kontrolním orgánem by přitom měla být sama společnost Airbnb.

Dalším uvedeným příkladem je Barcelona, majitel má možnost krátkodobě pronajímat maximálně dva pokoje nejdéle po dobu 31 dní, navíc musí v nemovitosti sám bydlet. Dostupnost pronajímaných nemovitostí v jednom kalendářním roce nesmí přesáhnout 4 měsíce.

Jako třetí je v publikaci uvedeno Řecko, kde byl pro regulaci krátkodobých pronájmu zřízen speciální Registr krátkodobě pronajímaných nemovitostí, který eviduje Ministerstvo financí. Další podmínkou je doba pronájmu, která nesmí přesáhnout 90 dní v roce.

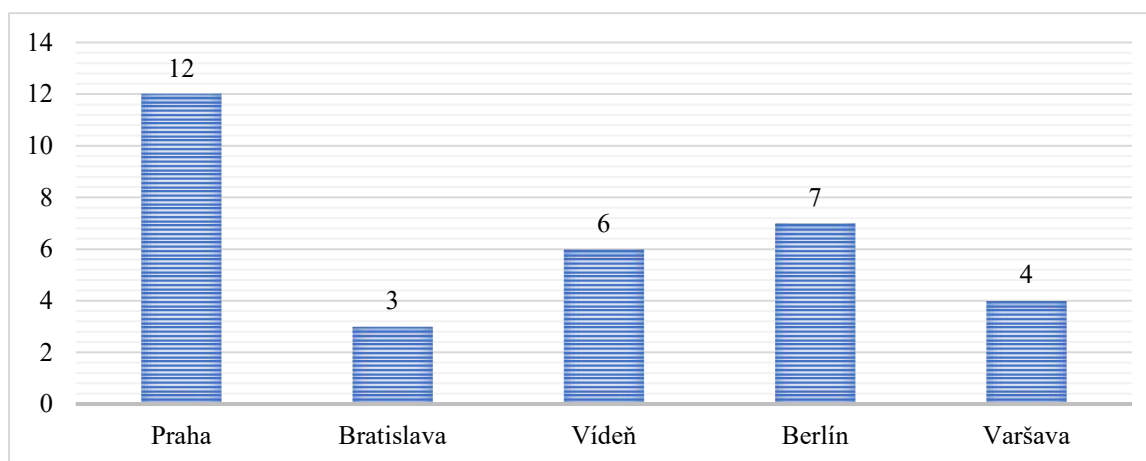
Jako poslední je město Paříž, zde funguje dohoda, o které se jedná také v našem hlavním městě Praze. Airbnb vybírá od hostitelů pobytové taxy a následně je přeposílá městu. Zároveň je zde stanovena maximální doba krátkodobého pronájmu na 120 dní za rok.

Graf č. 3.6 znázorňuje srovnání počtu nabízených bytů v hlavním městě ČR s hlavními městy sousedních států v přepočtu na 1 000 obyvatel. S průměrným počtem 23 249 bytů za rok 2018 má absolutní největší nabídku bytů hlavní město Německa Berlín. Praha má nižší nabídku o necelých 10 000 bytů než Berlín, a přesto je na druhém místě v poskytování

krátkodobých nájmu. Nejmenší výběr bytů najdeme v Bratislavě, nabídku tvořilo v průměru v loňském roce pouze 1 338 bytů. V přepočtu na 1 000 obyvatel je ale dominantní hlavní město Praha, kdy na 1 000 obyvatel připadá 12 bytů. V Berlíně, kde byl absolutní počet bytů nejvyšší je relativní hodnota ve výši 7 bytů na 1 000 obyvatel. Nejméně bytů jak v absolutní, tak i relativní hodně lze nalézt v Bratislavě, pouze 3 byty na 1 000 obyvatel (celkem 1 338 bytů).

Z analýzy vyplývá, že Praha v roce 2018 patřila k městům s nejrozsáhlejší nabídkou krátkodobých nájmu ve střední Evropě, téměř oproti všem sousedním městům má dvojnásobný a vyšší počet bytů.

Graf č. 3.6 Počet bytů na Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel (rok 2018)

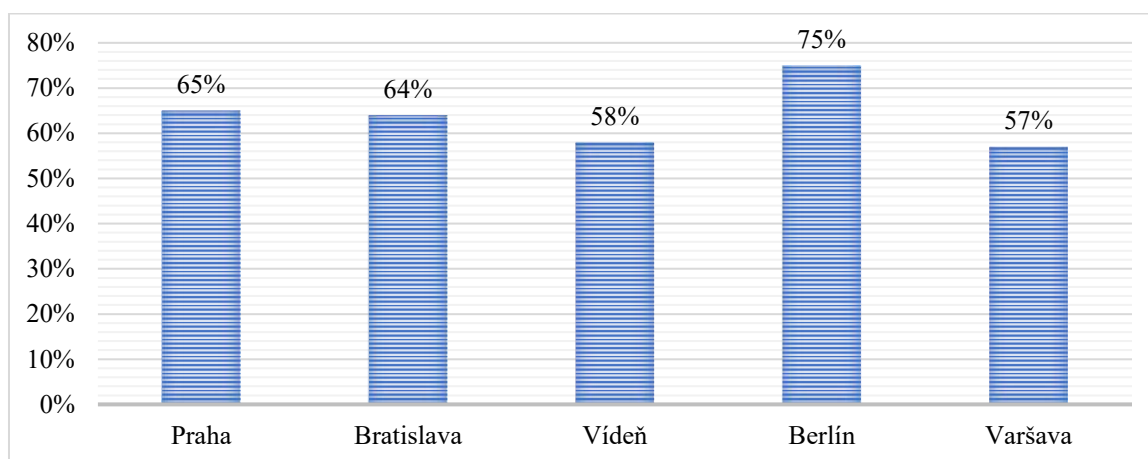


Zdroj: www.airdna.co, vlastní zpracování

Obsazenost nabízených bytů přes službu Airbnb v měsíci březen 2019 je velmi podobná v Praze i v sousedních státech (viz graf č. 3.7). Nejvíce obsazených bytů bylo v Berlíně, obsazenost dosáhla 75 %, v našem hlavním městě Praze byla obsazenost v březnu ve výši 65 %. Nejméně pronajatých bytů bylo ve Varšavě, pouze 57 % a jen o procento více ve Vídni. Bratislava přes velmi nízký počet nabídek nájmu disponuje poměrně vysokou obsazeností těchto bytů, a to 64 %.

Celkově nejvyšší obsazenost bývá v letních měsících díky letním prázdninám, růst obsazenosti v jarních měsících bude nejpravděpodobněji způsoben jarními prázdninami a cestováním lidí za zimními sporty.

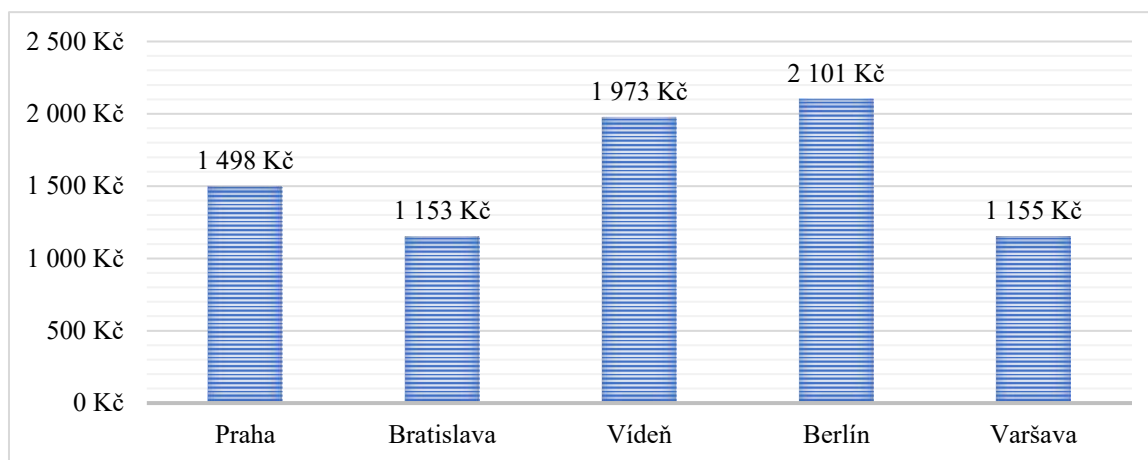
Graf č. 3.7 Srovnání obsazenosti v Praze a v sousedních státech ČR za březen 2019



Zdroj: www.airdna.co, vlastní zpracování

Stejně jako u předchozích ukazatelů i průměrné ceny nájmu byly nejvyšší v Berlíně, dosáhly hodnoty 2 101 Kč/osobu za noc. Jako druhé nejdražší město se ukázala Vídeň s cenou 1 973 Kč za noc. Praha v průzkumu v grafu č. 3.8 vyšla jako třetí nejdražší. Nejlevnější nájem si bylo možné sjednat v Bratislavě a Varšavě, kde cena dosáhla hodnoty 1 153 Kč a 1 155 Kč.

Graf č. 3.8 Průměrné ceny za osobu a noc v Praze a sousedních státech ČR březen 2019



Zdroj: www.airdna.co, vlastní zpracování

Při srovnání s hlavními městy sousedních států je na tom Praha se svým postavením dobře. Nabídka bytů v poměru k počtu obyvatel je nejvyšší a také jejich obsazenost je poměrně vysoká. Navíc cenově jsou pražské krátkodobé nájmy zhruba uprostřed, neřadí se ani k nejdražším ani k nejlevnějším a je tedy cenově dostupná.

3.2 Sreality

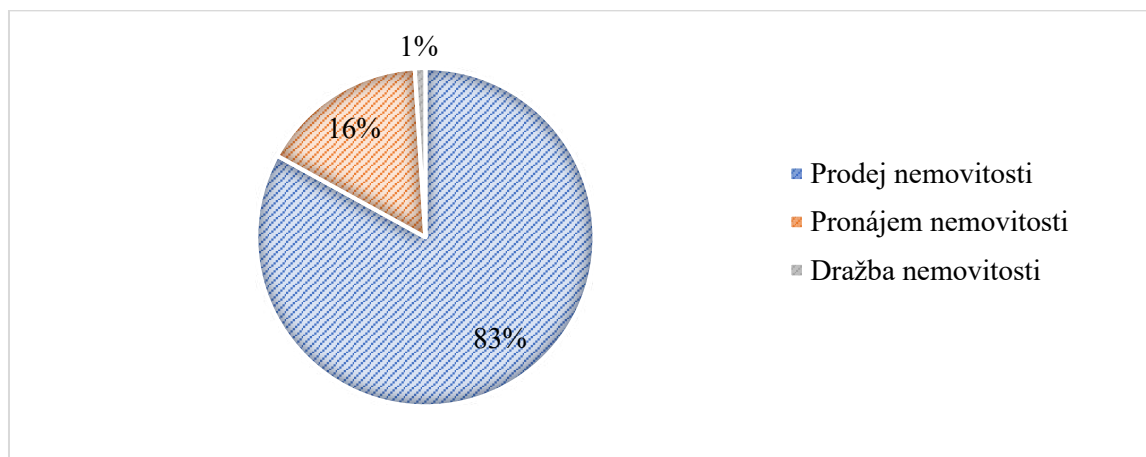
Analýza služby Sreality byla provedena za pomoci internetových stránek www.trznicenycz, zaměřené na odhad průměrných tržních cen nemovitostí. Pro srovnatelnost výsledků bylo sledované období stejné jako u služby Airbnb, tedy říjen, listopad, prosinec 2018 a leden 2019 a opět vždy k 15. dni v měsíci. Postupně byly zaznamenávány údaje o průměrných cenách za m² v jednotlivých krajích ČR a celkové počty nabízených bytů k nájmu.

Prostřednictvím internetové služby Sreality mohou inzerovat realitní kanceláře nebo přímo majitelé nemovitostí. Služba garantuje vysokou návštěvnost, měsíční průměr je 1 300 000 uživatelů. Inzerujících realitních kanceláří nebo soukromých osob je na Sreality průměrně přes 2 700. Na rozdíl od Airbnb, zde je zpoplatněno i inzerování. Soukromé osoby zaplatí za jednorázovou inzerci 60 Kč za den za 1 inzerát, ceník pro realitní kanceláře se odvíjí podle počtu inzerátů, za jeden inzerát ale zaplatí stejně jako soukromé osoby 60 Kč.

Kromě klasických inzerátů si uživatelé mohou připlatit také za služby sloužící ke zvýhodnění inzerátů, jedná se o Topování (posun inzerátu na první pozici za 60 Kč), Tip regionu (regionálně cílené zvýraznění inzerátu, cena od 20 Kč do 650 Kč), Tip logo (zobrazení loga u všech inzerátů za cenu 0,25 Kč bez DPH za 1 inzerát/den) a mnoho dalších.

Lidé přes službu Sreality vyhledávají ve většině případů hlavně prodej nemovitostí, jak lze vidět v grafu č. 3.9, jedná se o 83 % vyhledávání, vyhledávání pronájmů je pouze v 16 % případů a jen 1 % uživatelů vyhledává dražby. V kategorii pronájem lidé nejčastěji vyhledávají menší byty o velikosti 1 + KK, 1 + 1, 2 + KK a 2 + 1.

Graf č. 3.9 Předmět vyhledávání na Sreality



Zdroj: https://blog.seznam.cz/wp-content/uploads/2018/11/realitni_kongres_2018.pdf,
vlastní zpracování

3.2.1 Počet nabídek bytů

Stejně jako u předchozí společnosti Airbnb i na Sreality byl sledovaným faktorem celkový počet nabídek bytů k pronájmu, průměrné ceny za m² v jednotlivých krajích ČR a celková průměrná cena dlouhodobých pronájmů.

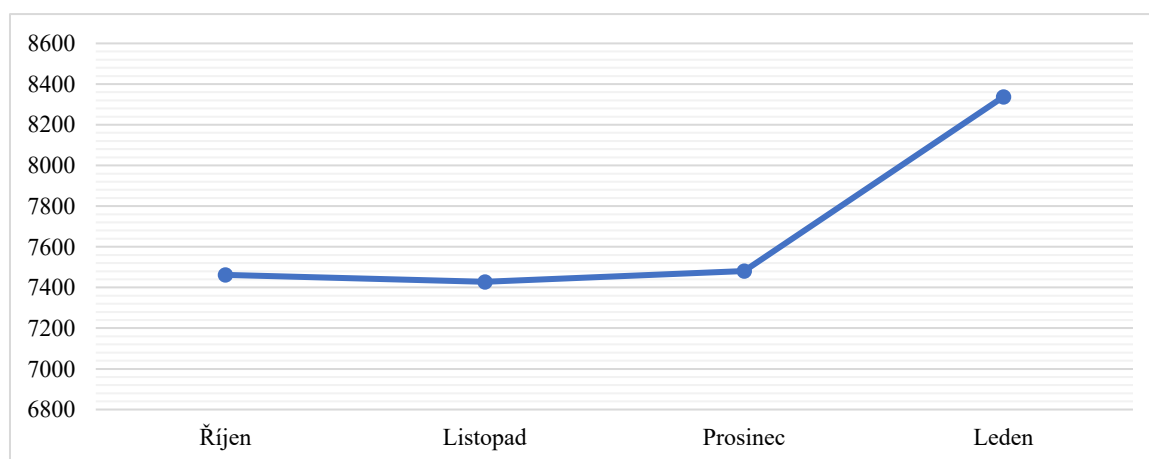
Přestože na trhu existuje velké množství zprostředkovatelů dlouhodobých nájmu, případně spousta lidí inzeruje své bytové jednotky bez realitních kanceláří a tím pádem analýza neobsahuje úplně kompletní nabídku bytů na trhu, lze považovat službu Sreality za největšího a nejvyhledávanějšího internetového zprostředkovatele.

Data byla analyzována stejně jako v případě Airbnb, vždy k 15. dni v měsíci prostřednictvím internetových stránek www.sreality.cz nebo www.trzniceny.cz.

Ve sledovaném období (měsíce říjen, listopad, prosinec a leden) byl pohyb nabídek relativně konstantní, celkový počet se pohyboval okolo 7 500 bytů k pronájmu. K většímu růstu nabídek došlo až v měsíci leden, kdy počet bytů stoupl o téměř 11,5 % oproti předchozímu měsíci a dosáhl tak i svého maxima a to 8 337 nabídek bytů (viz graf 3.10)

Největší poptávku po nájmech bytů tvoří vysokoškolští studenti a mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit. Jedním z důvodů růstu nabídky bytů v lednu proto může být konec školního semestru, kdy část studentů studium na vysoké škole vzdá.

Graf č. 3.10 Počet nabídek pronájmu bytů na Sreality



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

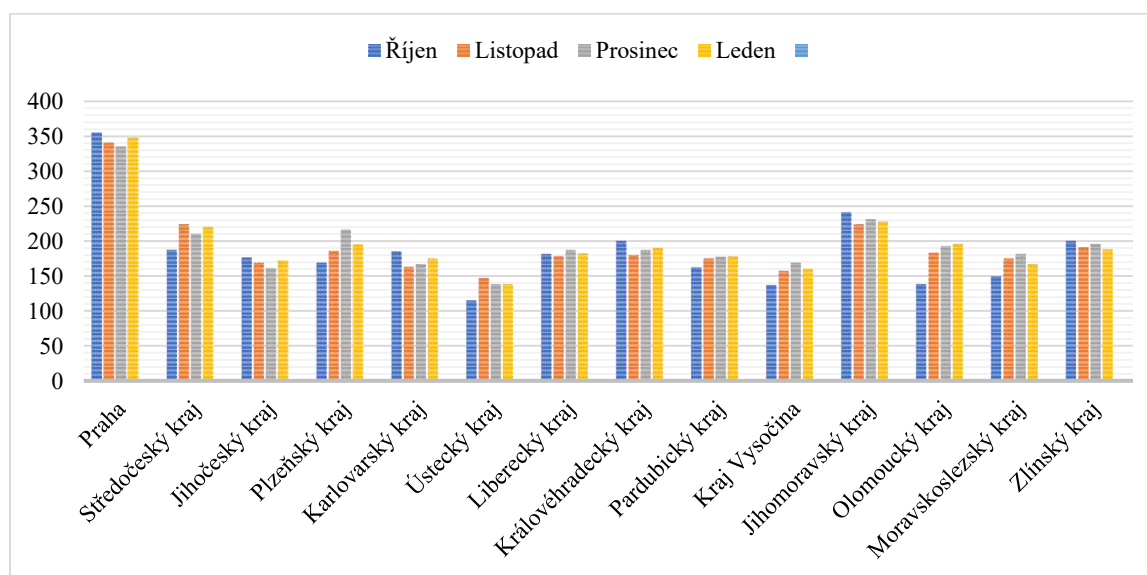
3.2.2 Vývoj průměrných cen za m²

Analýza průměrných za m² cen ve sledovaném období ukázala, že nejvyšší ceny dlouhodobých nájmu jsou v Praze (viz graf č. 3.11). Během průzkumu cena mírně poklesla, ale na začátku roku 2019 opět stoupla a cena za 1 m² se pohybovala v průměru na 348 Kč.

Stejně jako u krátkodobých nájmu i zde lze vidět, že vývoj cen nebyl ve všech krajích stejný. K růstu cen ale došlo ve většině krajích, konkrétně Středočeský, Plzeňský, Ústecký, Pardubický, kraj Vysočina, Olomoucký a Moravskoslezský kraj. Největší růst pak nastal v Olomouckém kraji, kdy cena vzrostla o 42 % za m². Naopak ceny nájmu klesly v Karlovarském, Královéhradeckém, Jihomoravském a Zlínském kraji, přičemž nejvíce ceny za nájem klesly v Jihomoravském kraji, a to asi o 5 %. Ve zbylých krajích Jihočeský a Liberecký se cena nijak významně nezměnila.

Výsledek tedy ukazuje, že nejdražší bydlení v nájmu se nachází v hlavním městě Praze, hned za ní je poté Jihomoravský kraj. Naopak nejlevnější nájem je možné sjednat v Ústeckém kraji a na Vysočině.

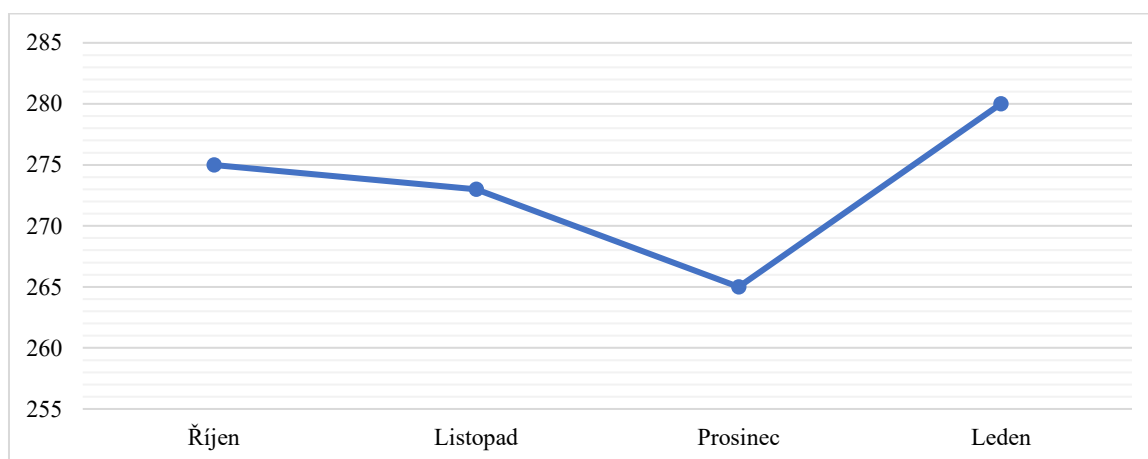
Graf č. 3.11 Vývoj průměrných cen za m² za měsíc



Zdroj: www.trzniceny.cz, vlastní zpracování

Následující graf č. 3.11 prezentuje celkový vývoj cen za m² v celé České republice. Konec roku 2018 byl ve znamení zlevňování nájmu, kdy cena klesla o téměř 4 % na průměrnou hodnotu dlouhodobého nájmu 265 Kč za m². Na začátku nového roku 2019 byl ovšem zaznamenán nový růst cen, a to dokonce nad původní úroveň v měsíci říjen. Průměrná cena v lednu vzrostla o skoro 6 % za m² a dosáhla hodnoty 280 Kč za m².

Graf č. 3.12 Celková průměrná cena za m² za měsíc



Zdroj: www.trzniceny.cz, vlastní zpracování

3.2.3 Náklady dlouhodobých pronájmů

Stejně jako krátkodobé nájem i ty dlouhodobé sebou přináší majitelům nemovitosti různé náklady a také rizika. Získat nájemce do svého bytu jde v dnešní době mnoha způsoby, inzerát v tisku nebo na internetu, s realitní kanceláří nebo bez apod. Náklady vznikají především při hledání vhodných nájemníků, v běžném provozu bytu již nepředstavují tak velkou zátěž.

- Inzerce bytu
webové portály a tisk si účtují různé sazby za zveřejnění inzerátu,
- výběr nájemníka
schůzky, prověřování budoucího nájemníka v registrech,
- právní služby
zajištění nájemních smluv a předávacího protokolu.

V případě využití služeb realitního makléře, bývá část těchto nákladů součástí jejich provize, jedná se především o inzerci bytu a zajištění právních služeb. Při dlouhodobém pronájmu je nejdůležitější výběr nájemníků, aby nehrozily rizika jako je neplacení nájemného nebo znehodnocení bytu či jeho vybavení. V extrémních případech může dojít i soudnímu řešení sporu. Majitel bytu musí také počítat s možným neobsazením bytu, a tedy ztrátou zisku, hledání nájemníků může trvat 14 dní, ale u dražších bytů i 2 měsíce.

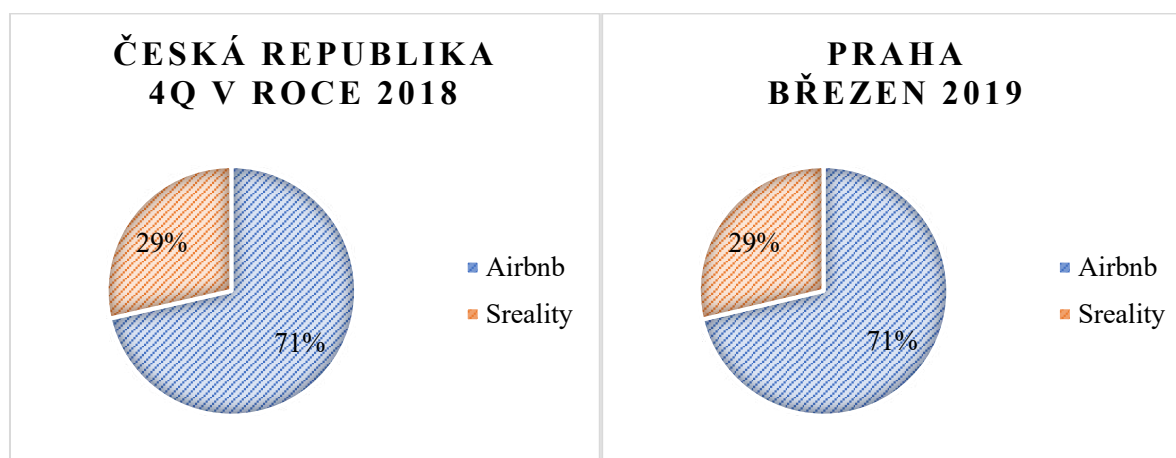
4 Zhodnocení a interpretace výsledků

Často diskutovaným tématem v souvislosti s krátkodobými pronájmy prostřednictvím platformy Airbnb je kromě daňových úniků také rozložení trhu, kdy je společnosti Airbnb přisuzováno, že odebírá bytové jednotky z trhu dlouhodobých nájmu a zapříčiňuje tak vysídlování center měst a růst cen nájmu. V mnoha internetových člancích je uvedeno, že převaha krátkodobých nájmu znemožňuje obyvatelům měst získat podnájem a dochází tak upřednostňování zahraničních turistů před místními lidmi. Pokles nabídky bytů navíc může způsobit takový růst cen, který si místní obyvatelé nebudou moci dovolit a budou nuceni hledat levnější alternativy dále od centra.

Při analýze bylo sledováno, jaký podíl na trhu tedy byty v krátkodobém nájmu představují. Výsledek lze vidět v grafu č. 4.1, průměrný počet bytů za poslední čtvrtletí v roce 2018 převažoval na straně krátkodobých nájmu poskytovaných přes službu Airbnb, tvořily celkem 71 %, což představuje 18 657 bytů a společnost Sreality měla podíl 29 % s počtem bytů 7 457. Vzhledem k růstu popularity krátkodobých nájmu lze navíc očekávat další růst jejich podílu na trhu, na druhou stranu rozvoj regulace a kontroly tohoto podnikání může některé hostitelé odradit.

Je nutno podotknout, že existuje více možností a služeb, jak inzerovat pronájem své nemovitosti, spousta lidí realizuje hledání nájemníků bez realitních kanceláří. Nejedná se tedy o rozdělení celého trhu s nemovitostmi, ale pouze srovnání počtů bytů daných dvou zprostředkovatelů.

Graf č. 4.1 Porovnání krátkodobých a dlouhodobých nájmu za 4Q 2018 v ČR a za měsíc březen na území Prahy



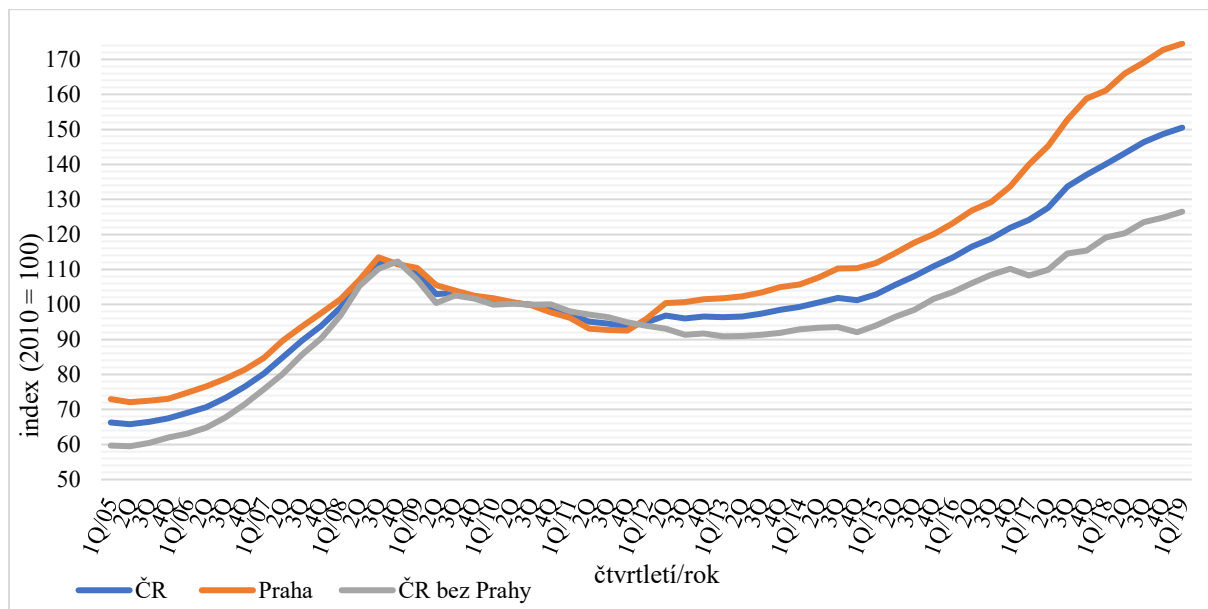
Zdroj: www.airdna.co, www.sreality.cz, vlastní zpracování

Podobný výsledek ukázala analýza při zaměření se pouze na hlavní město Praha, jak lze vidět v grafu č. 4.2, zde jsou byty opět v poměru 71 % krátkodobých nájmu přes Airbnb a pouhých 29 % dlouhodobých nájmu přes službu Sreality. Lidé si v březnu 2019 mohli vybírat z 11 502 bytů na internetových stránkách Airbnb. Nabídka služby Sreality byla přibližně třetina tohoto počtu, dle získaných dat se jednalo o 4 625 bytových jednotek.

Z výše uvedeného vyplývá, že v rámci celé ČR, ale i na území Prahy je podíl bytů pronajímaných přes Airbnb poměrně vysoký a určitý vliv na trh nemovitostí toto rozdělení mít může. Neustálý růst nabídky krátkodobých nájmu, který způsobuje pokles nabídky dlouhodobých nájmu, může při neměnné poptávce opravdu způsobovat růst cen. Navíc, jak již bylo zmíněno dříve krátkodobé pronájmy se vyskytují především v historickém jádru Prahy, které je nejvíce lákavé pro zahraniční turisty.

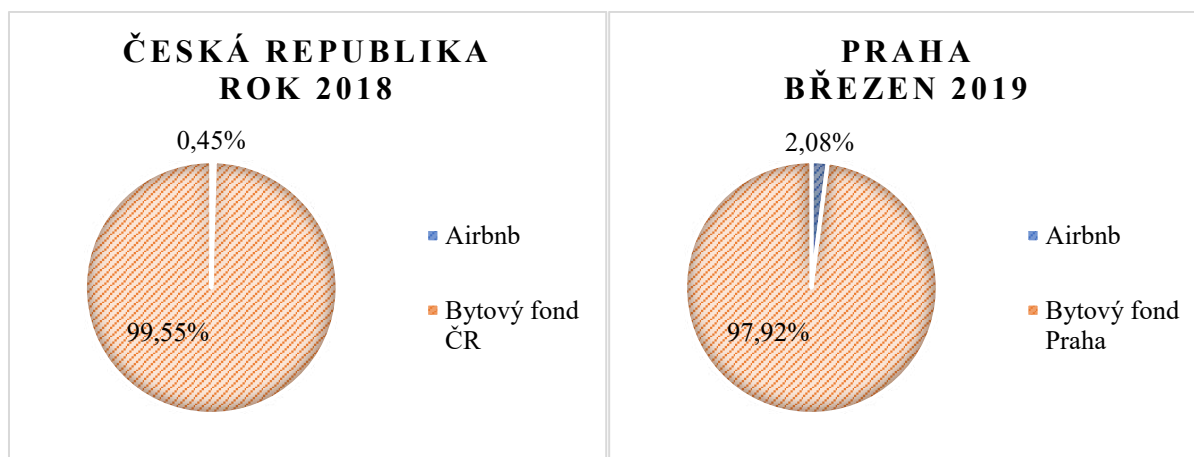
Na základě těchto faktů byl v rámci analýzy porovnán růst cen bytových jednotek na území celé České republiky a na území Prahy. Díky tomu bylo zjištěno, že vývoj cen bytů je velmi podobný, na základě dat z ČSU v grafu č. 4.3 je možné vidět, že nabídkové ceny bytů v Praze jsou sice vyšší, než je tomu ve zbytku republiky, ale rychlý růst cen, ke kterému dochází v Praze je typický také pro ostatní města. V grafu je také možné vidět, že růst cen začal v roce 2012 a v posledním roce 2018 začal mírně zpomalovat.

Graf č. 4.2 Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100)



Navíc při pohledu na celkový bytový fond v Praze, který podle SLDB (2011) tvoří 542 168 bytů znamená, že podíl bytů aktuálně pronajímaných přes Airbnb je na území Prahy s počtem 11 502 pouze asi 2 % (viz graf č. 4.3). Zajímavý je také rozbor dokončené bytové výstavby a množství bytů v krátkodobém nájmu. Za loňský rok 2018 bylo v Praze dokončeno 5 290 nových bytů, tedy skoro polovina bytů na Airbnb.

Graf č. 4.3 Nabídka Airbnb k bytovému fondu ČR a k bytovému fondu v Praze



Zdroj: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLDB-ZAKL-CR&pvoc=&katalog=31428&z=T>, vlastní zpracování

Na závěr lze tedy konstatovat, že krátkodobé nájmy, vzhledem k zjištěným faktům, cenový růst nájmu v Praze ani v rámci celé ČR neovlivňují v takovém měřítku, jak je jim přisuzováno. Kdyby tomu tak bylo, muselo by ze statistických šetření vyplývat, že na území Prahy, kde je koncentrace nabídek bytů Airbnb největší, je růst cen rychlejší.

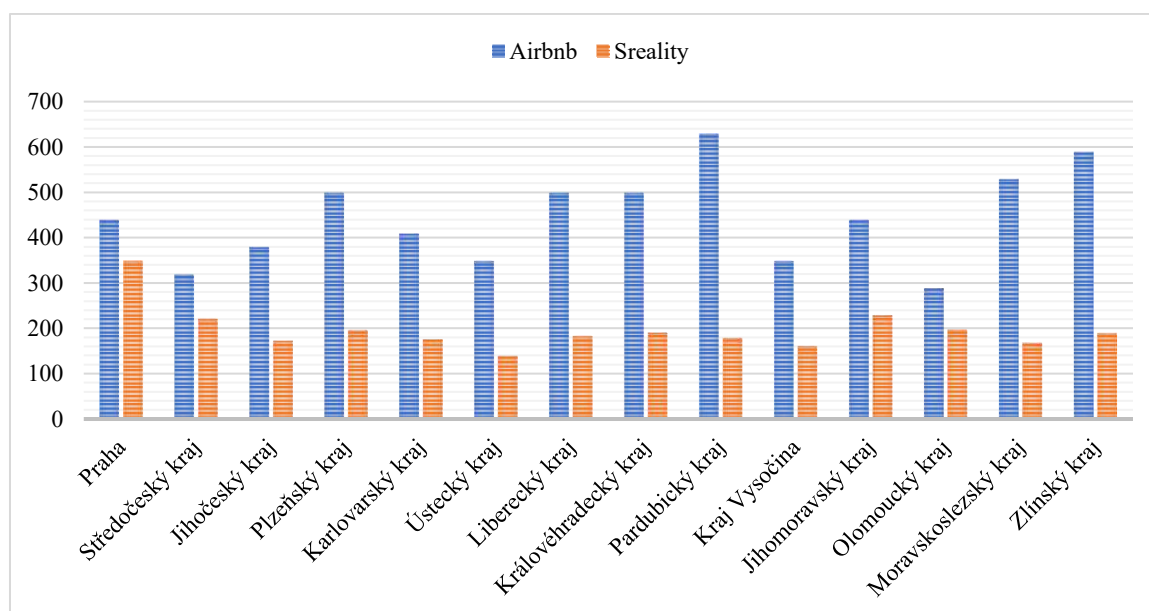
Zároveň lze potvrdit tvrzení, že krátkodobé nájmy odčerpávají z trhu nemovitostí velké množství bytů, které by mohly být pronajaty dlouhodobě. Na druhou stranu ale dle SLDB (2011) je v České republice celkem 4 104 635 bytů a průměrné množství nabídek na Airbnb za rok 2018 bylo 18 657 bytů, zabírají tedy 0,5 % celkového bytové fondu v ČR. Také meziroční růst nájmu není příliš markantní, na Airbnb vzrostla nabídka o 3,3 % během roku 2018 a v posledním čtvrtletí počet bytů dokonce poprvé klesl.

Dalším sledovaným parametrem byly průměrné ceny. Porovnání průměrných cen za m² pronájmu bytů přes službu Airbnb a Sreality, které bylo provedeno v měsíci leden 2019, potvrdilo prvotní očekávání. Graf č. 3.12 ukazuje, průměrné ceny v jednotlivých krajích ČR a ve všech je cena krátkodobých nájmu vyšší než cena klasických dlouhodobých nájmu. Snad největší cenový rozdíl lze vidět v Pardubickém kraji, kde je cena Airbnb více než 3

násobně vyšší oproti Sreality. Nejmenší cenové rozdíly jsou naopak v Olomouckém kraji, nájem přes Airbnb je o 47 % dražší.

Výsledek tedy jasně ukazuje, že pronajímatelé si díky Airbnb mohou přijít k výrazně vyšším příjmům, ty ovšem ovlivňuje obsazenost pokojů, která nikdy nebývá 100 %, ale například za rok 2018 činila přibližně 32 %. Vyšší ceny krátkodobých nájmu jsou způsobeny především tím, že nabídka je směřována na zahraniční turisty, kteří přijíždějí do Česka jen na pár dní a nevdají jim si za služby připlatit. Někteří hostitelé dokonce nabízejí levnější cenu, v případě, že bude pokoj pronajat na více dní. V dlouhodobém horizontu ale tyto nájemy příliš využívány nejsou.

Graf č. 4.4 Porovnání průměrných cen na Airbnb a Sreality za měsíc leden 2019
cena za m² za osobu/měsíc



Zdroj: www.airdna.co, www.sreality.cz, vlastní zpracování

Zajímavý výsledek přineslo porovnání dosažitelných příjmů za pronájem na Airbnb a Sreality s přihlédnutím k obsazenosti bytů v daném měsíci. Průměrný měsíční nájem bytu o rozloze 65 m² v Praze za měsíc leden 2019 při ceně 438 Kč/m² by činil 28 470 Kč při krátkodobém pronájmu přes Airbnb a při ceně 348 Kč/m² 20 880 Kč u dlouhodobého pronájmu přes Sreality.

Tab. č. 4.1 Výše průměrného měsíčního nájmu přes služby Airbnb a Sreality

	Airbnb	Sreality
Průměrný měsíční nájem	20 160 Kč	20 880 Kč

Zdroj: www.airdna.co, www.sreality.cz, vlastní zpracování

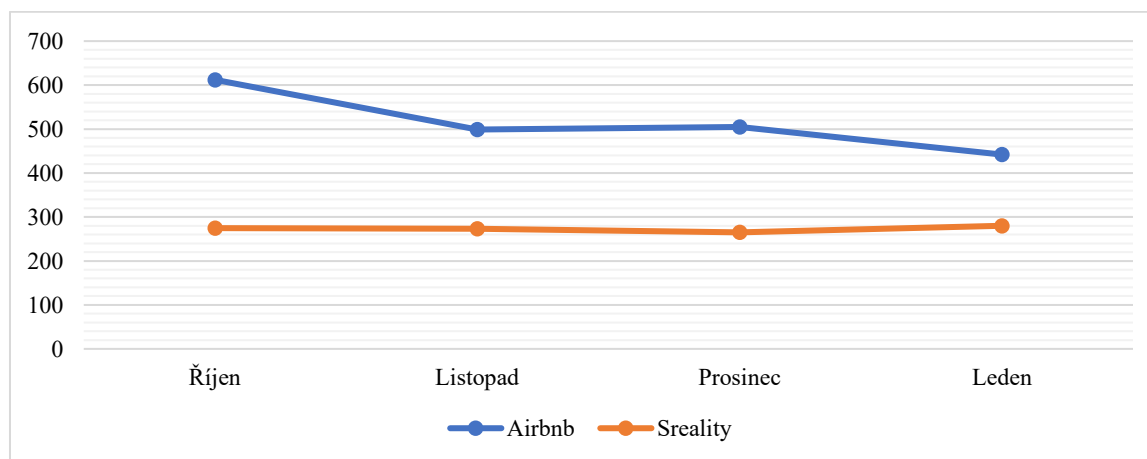
Nelze však počítat se 100 % obsazeností, v lednu byla v Praze obsazenost bytů na Airbnb 70 %, tedy příjem hostitele by v konečném důsledku mohl být i srovnatelný s klasickým nájmem, jelikož 70 % představuje částku 19 929 Kč.

Překvapivě tedy nelze jasně říci, že krátkodobé nájemy vždy znamenají vyšší výnos. Pro majitele nemovitostí jsou zásadní reference klientů a zájem o konkrétní bytovou jednotku. Zahraniční, ale i domácí turisté hledají zajímavé a nevšední zážitky, proto větší obsazenost bude vždy u bytů, které jsou něčím speciální a zaujmou tak širší okolí. Navíc vyšší poptávka a obsazenost může umožnit také zvýšení ceny nájmu.

Při celkovém pohledu na vývoj průměrných cen za m² na území ČR, jak je uvedeno v grafu č. 4.5, lze opět vidět, že nabídka Airbnb se vyznačuje vyššími cenami za m², ale celkem ve sledovaném období klesla o přibližně 28 %. Jediný růst ceny byl patrný v prosinci. Naopak průměrné ceny za m² na Sreality vzrostly ve sledovaném období asi o 2 %, v říjnu a listopadu se ceny pohybovaly na konstantní hladině, v prosinci na rozdíl od Airbnb ceny mírně poklesly, ale v lednu nastartoval opět růst cen dlouhodobých nájmu.

Vzhledem k výsledku analýzy nelze jednoznačně určit, zda růst cen krátkodobých nájmu ovlivňuje růst cen také dlouhodobých nájmu. Ve sledovaném období byl zaznamenán opačný výsledek, než bylo očekávání. Zatímco ceny za m² krátkodobých nájmu klesají, ceny za m² dlouhodobých nájmu mírně rostou.

Graf č. 4.5 Vývoj celkových průměrných cen na území ČR za m² za osobu/měsíc



Zdroj: www.trzniceceny.cz, vlastní zpracování

Srovnání vybraných segmentů trhu, tedy krátkodobé a dlouhodobé pronájmy přineslo zajímavé výsledky. Analýza ukázala, že podíl bytů nabízených ke krátkodobému nájmu přes službu Airbnb je v celkovém počtu vyšší než počet dlouhodobých nájmu, přičemž nejvíce se jich nachází v historických částech Prahy. V porovnání s celkovým bytovým fondem v ČR se ale zatím jedná o cca 0,5 % všech bytů, v Praze 2 %. Krátkodobé pronájmy svou oblíbeností pomáhají rozvíjet cestovní ruch, ale také představují konkurenci také pro hotely či jiné ubytovací zařízení. Z pohledu množství krátkodobých nájmu Praha dominuje také ve srovnání s okolními státy a jejich hlavními městy.

Společnost Airbnb pomáhá k rozvoji tohoto typu podnikání a mnoho hostitelů má v dnešní době více než 1 byt k pronájmu, největší z nich dokonce přes 100 bytových jednotek. Překvapivě ale v analýze vyšlo najevo, že krátkodobé nájmy nemusí být vždy lukrativnější než klasické dlouhodobé nájmy.

Regulace podnikání s krátkodobými nájmy je hlavní problematikou tohoto tématu. Finanční správa ČR, ale také hlavní město Praha, kde je podíl bytů největší, by vzhledem ke stále zvyšujícímu se počtu krátkodobých nájmu, měla spolupracovat se společností Airbnb na získávání informací o pronajímatelích a na zavedení konkrétní pravidel. Může se jednat o odvádění místních poplatků z ubytovací kapacity prostřednictvím společnosti Airbnb, povinná registrace hostitelů u státní správy či nastavení limitů pro pronájem bytu, jak je možné vidět v jiných evropských zemích.

5 Závěr

Trh nemovitostí je velice specifickým trhem, jeho výraznější rozvoj lze sledovat až po roce 1989 neboli po přechodu na tržní systém ekonomiky. Ovlivňuje jej celá řada faktorů, prvním z nich je příjem domácností, který je velice zásadní a lidé jej většinou dokáží ovlivnit například svým dosaženým vzděláním nebo výběrem pracovní pozice, velikost příjmů obyvatelstva ovlivňuje poptávku po nemovitostech. Druhým faktorem ovlivňujícím poptávku je demografická charakteristika obyvatelstva, nové bydlení poptávají nejvíce lidé ve věku 20–30 let, kdežto naopak lidé v důchodovém věku již zůstávají ve svých domovech.

Dalším významným faktorem je velikost nové bytové výstavby, tedy nabídka nemovitostí na trhu. V současné době lze vidět v řadě měst budování nových bytových jednotek, v rámci celé ČR vzrostla nabídka bytů v loňském roce o 33 868 bytů. Nabídkovou stranu může ovlivnit také ekonomický vývoj země, při ekonomickém růstu jsou vytvořeny vhodnější podmínky pro investice do nové výstavby.

A v neposlední řadě má na trh nemovitostí vliv způsob jejich financování a způsob regulace a kontroly trhu. Pokud budou hypoteční a úvěrové produkty dostupné větší skupině obyvatel, poroste také poptávka po nemovitostech. V posledních letech však dochází spíše ke zpřísnování podmínek získání hypotéky a růst úrokových sazeb, ale i přesto objem poskytnutých úvěrů stále roste. Možnost regulovat trh má ČNB, prostřednictvím úrokových sazeb ovlivňuje především poptávku po nemovitostech. V loňském roce došlo například také ke stanovení pravidel pro komerční banky při poskytování hypoték a úvěrů.

Všechny výše zmíněné faktory ovlivňují trh nemovitostí a vytvářejí podmínky pro vstup nových segmentů na trh. V současné době se jedná především o fenomén krátkodobých pronájmů. Lidé nemají dostatek finančních prostředků, a tak se rozhodnout pronajímat volný pokoj ve svém bytě nebo i celý byt, když odjedou třeba na dovolenou. Prostřednictvím moderních komunikačních technologií se tento způsob pronájmů rozrůstá velice rychle a vzniká tak spousta problémů, především z pohledu regulace. Podnikání s krátkodobými nájmy se v ČR těší velké oblibě, kromě toho, že poskytuje práci mnoha lidem (majitelé nemovitostí, úklidové služby, agentury apod.), přináší také finanční zdroje do státních a městských pokladen, což je důvod proč by neměl stát tomuto druhu podnikání bránit. Důležité však je nastavení jasných pravidel a kontrol, aby nedocházelo ke vzniku problémů, zvýhodnění některých segmentů trhu nebo dokonce k daňovým únikům.

Cílem diplomové práce bylo zhodnocení vybraného trhu s byty v ČR, kdy vybraným trhem byl právě trh krátkodobých a dlouhodobých nájmu. Analýza byla zaměřena na průzkum, zda dochází ke změně struktury trhu, jestli roste počet krátkodobých nájmu na úkor dlouhodobých. Co motivuje majitele nemovitostí rozhodnout se pro krátkodobý pronájem, jak se vyvíjí ceny na daných trzích a v neposlední řadě také identifikace možných daňových úniků při krátkodobých pronájmech.

První část práce byla věnována charakteristice faktorů ovlivňující bydlení v České republice. Zpracování základních statistických informací o trhu nemovitostí, popis jednotlivých subjektů, se kterými je možné se na trhu setkat. Dále také způsoby evidence nemovitostí v ČR, členění nemovitostí dle typu vlastnictví, tržní dělení, cenotvorné faktory a na závěr fenomény dnešní doby.

V druhé části byla zpracována samotná analýza vybraných segmentů trhu, což jsou v tomto případě krátkodobé a dlouhodobé nájem bytů. Pro analýzu byly vybrány dva nejvýznamnější zprostředkovatelé nájmu, jedná se o společnost Airbnb Inc. a Seznam a. s., pod kterou patří služba Sreality. Mezi základní sledované atributy u obou poskytovatelů patřil celkový počet nabídek nemovitostí a vývoj průměrných cen nájmu bytů v jednotlivých krajích ČR i z celkového pohledu. U společnosti Airbnb dále například obsazenost jednotlivých bytů a možnost daňových úniků z příjmů z nájmu.

Třetí kapitola byla následně věnována zhodnocení a interpretaci výsledků výzkumu. Porovnáním velikosti trhů krátkodobých a dlouhodobých nájmu bylo zjištěno, že v ČR představují krátkodobé nájem až 71 % celkové nabídky bytů, největší podíl bytů se nachází v Praze, asi 82 %. Z analýzy tedy vyplývá, že popularita krátkodobých nájmu způsobila odčerpání bytů z trhu dlouhodobých nájmu ve prospěch krátkodobých. V posledním sledovaném měsíci ale došlo k poklesu nabízených bytů na Airbnb, důvodem může být větší důraz finanční správy ČR na kontrolu, který mohl odradit některé vlastníky nemovitostí.

Motivujícím faktorem krátkodobého nájmu je především vidina vyšších zisků než u klasického nájmu. Průměrné ceny za m² jsou ve všech krajích ČR vyšší u krátkodobých nájmu. Dle výsledků analýzy tomu tak ale ve finále nemusí vždy být, vzhledem k poměrně vysokým nákladům spojených s vlastnictvím bytů nebo také úklidu po hostech se výsledný příjem může pohybovat v nižších hodnotách. Hlavní vliv má obsazenost daného bytu, V případě, že byt nabízí skvělý zážitek a je mezi hosty oblíbený může majitel nemovitosti

vytěžit daleko více. Pokud k pronájmu bytu dojde pouze párkrát v měsíci, hodnota příjmu nebude vyšší než u dlouhodobého pronájmu.

Vývoj průměrných cen za m² ve sledovaném období překvapivě ukázal pokles cen krátkodobých nájmu, a naopak mírný růst cen dlouhodobých nájmu. Nelze tedy za viníka neustálého růstu cen nemovitostí a nájmu pokládat růst počtu a cen krátkodobých nájmu. Růst cen nemovitostí v posledních dvou letech navíc začíná zpomalovat.

Posledním dílčím cílem práce byla identifikace možných daňových úniků, na základě vyčíslení možných výnosů a nákladů spojených s krátkodobými nájem, bylo zjištěno, že do státního rozpočtu díky tomuto podnikání může být odvedeno přibližně 329 778 Kč/m² za měsíc jako daň z příjmů fyzické osoby. Počty krátkodobých nájmu každoročně rostou a představují riziko, že nedojde k přiznání příjmů plynoucích z nájmu a následnému odvedení daně do státní pokladny. Z toho důvodu si finanční správa ČR zajistila informace o pronajímatelích přes platformu Airbnb, způsob zjištění ale uvést nechce.

Dle mého názoru představují krátkodobé nájem prostředek podporující růst ekonomiky státu a je proto důležité jim nebránit. Nepostradatelnou součástí je ale stanovení jasných pravidel, které zabezpečí konkurenceschopnost na trhu a umožňujících následnou kontrolu všech subjektů a jejich povinností.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

BURDOVÁ, Blanka, Hana HANKOVÁ, Ludmila ROHREROVÁ, Hana ŠIMKOVÁ a Martin VAJČNER. *Vybrané údaje o bydlení 2012* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Brno: Ústav územního rozvoje, 2013 [cit. 2014-01-23]. Dostupné z: <www.mmr.cz/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2012>.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí: oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

KROPÁČKOVÁ, Simona, Magdalena ČUDOVÁ, Tomislav ŠIMEČEK, Tomáš PODŠKUBKA, Martin LAIPOLD, Věra BRODECKÁ a Romana HLÚŠKOVÁ. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.

KUNEŠ, Zdeněk. *DPH v tuzemsku: zaměřeno na nemovité věci a výstavbu, v praktických příkladech*. Olomouc: nakladatelství ANAG, 2017. ISBN 978-80-7554-096-6.

Monika NOVOTNÁ, Petr KOUBOVSKÝ, *Zákon O dani z nemovitých věcí*, Nakladatelství Wolters Kluwer, vydáno 2016, ISBN 8075520033

POLÁKOVÁ, Olga et al. [i]Bydlení a bytová politika.[/i] Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SCARRETT, Douglas and Sylvia OSBORN. [i]Property Valuation.[/i] New York: Routledge, 2014. ISBN 978-0-415-71768-0.

VYCHOPENĚ, Jiří. *Nemovité věci v podnikání*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-004-5.

ŽÍDEK, Libor. *Transformace české ekonomiky: 1989-2004*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006, ix, 304 s. ISBN 80-717-9922-X.

Internetové zdroje

Airbnb [online]. Praha, 2018 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://cs.airbnb.com/>

AIRDNA [online]. 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.airdna.co/>

Analýza ekonomického vývoje v roce 2017 [online]. 1. Praha: Český statistický úřad, 2018 [cit. 2019-04-15]. ISBN 978-80-250-2874-2. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/97972503/320305-18a.pdf/c1769d5c-0a12-490d-bf37-1b0365bec095?version=1.0>

Finanční správa vydala informaci o daňových povinnostech subjektů poskytujících ubytování prostřednictvím internetových platform (například Airbnb). *FINANČNÍ SPRÁVA* [online]. Praha [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujicich-ubytovani-pres-internet-8799>

Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy [online]. 1. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf

Inside Airbnb: Adding data to the debate [online]. Praha, 2018 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <http://insideairbnb.com/get-the-data.html>

Ministerstvo pro místní rozvoj české republiky. Bydlení v České republice v číslech (září 2017). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2017. 36 s. ISBN 978-80-7538-140-8.

SDÍLENÉUBYTOVÁNÍ.CZ: Portál zaměřený na Sdílené ubytování neboli Airbnb [online]. Praha, 2018 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <https://www.sdileneubytovani.cz/>

Sčítání lidu domů a bytů 2011. *Český statistický úřad* [online]. Praha, 2013 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/sldb/d_vysledky_sldb_2011

SFRB Státní fond rozvoje bydlení: Programy a podpory [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2018 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>

Statistiky Airbnb 2018. In: *LET ME INN* [online]. 24.1.2019 [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.letmeinn.cz/blog/airbnb-statistiky>

SREALITY.CZ [online]. Praha: Seznam.cz, 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) *Sdílená ekonomika*. Praha: VŠPP.

TRŽNÍCENY.CZ [online]. Ostrava, 2019 [cit. 2019-02-18]. Dostupné z: <https://trzniceney.cz/>

Seznam tabulek

Tab. č. 2.1 Členění nemovitostí.....	8
Tab. č. 2.2 Srovnání úrokových sazeb a hodnot LTV	18
Tab. č. 2.3 Porovnání stavebních spoření.....	20
Tab. č. 2.4 Úvěry ze státního fondu	21
Tab. č. 3.1 Celkový počet nájmu na Airbnb v hlavním městě Praze	28
Tab. č. 3.2 Průměrné ceny úklidových služeb.....	31
Tab. č. 3.3 Celkové měsíční náklady na byt na 1 osobu	32
Tab. č. 3.4 Místní poplatek z ubytovací kapacity v Praze za prosinec.....	34
Tab. č. 4.1 Výše průměrného měsíčního nájmu přes služby Airbnb a Sreality	47

Seznam grafů

Graf č. 2.1 Podíl obydlí domů a bytů v jednotlivých krajích dle SLDB 2011.....	7
Graf č. 2.2 Dokončená bytová výstavba v ČR	8
Graf č. 2.3 Odhad průměrných nabídkových cen nemovitostí v roce 2018 (cena za m ²).....	9
Graf č. 2.4 Vývoj vybraných forem vlastnictví nemovitostí v ČR v letech 1991-2011.....	15
Graf č. 2.5 Vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů v ČR (cena za m ²).....	15
Graf č. 2.6 Vývoj průměrných nabídkových cen bytů v ČR (cena za m ²).....	16
Graf č. 2.7 Vývoj průměrných nabídkových cen nájmu bytů v ČR (cena za m ²).....	16
Graf č. 2.8 Objem úvěrových produktů v České republice (data vždy k 31.12. v mil. Kč).....	17
Graf č. 2.9 Vývoj úrokových sazeb úvěrů poskytnutých domácnostem v ČR (v %).....	19
Graf č. 2.10 Srovnání objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	20
Graf č. 2.11 Vývoj HDP v České republice (v %)	22
Graf č. 2.12 Vývoj inflace v České republice (v %)	22
Graf č. 3.1 Celkový počet nabízených nájmu na Airbnb v České republice	27
Graf č. 3.2 Průměrný čistý nájem za m ² za osobu/měsíc	29
Graf č. 3.3 Celková průměrná cena za m ² za osobu/měsíc dle Airbnb	30
Graf č. 3.4 Podíl plně obsazených bytů (v%).....	30
Graf č. 3.5 Dispozice nabízených bytů	35
Graf č. 3.6 Počet bytů na Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel (rok 2018)	38
Graf č. 3.7 Srovnání obsazenosti v Praze a v sousedních státech ČR za březen 2019.....	39
Graf č. 3.8 Průměrné ceny za osobu a noc v Praze a sousedních státech ČR březen 2019.....	39
Graf č. 3.9 Předmět vyhledávání na Sreality.....	40
Graf č. 3.10 Počet nabídek pronájmu bytů na Sreality.....	41
Graf č. 3.11 Vývoj průměrných cen za m ² za měsíc	42
Graf č. 3.12 Celková průměrná cena za m ² za měsíc	43
Graf č. 4.1 Porovnání krátkodobých a dlouhodobých nájmu za 4Q 2018 v ČR a za měsíc březen na území Prahy	44
Graf č. 4.2 Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100).....	45
Graf č. 4.3 Nabídka Airbnb k bytovému fondu ČR a k bytovému fondu v Praze	46
Graf č. 4.4 Porovnání průměrných cen na Airbnb a Sreality za měsíc leden 2019 cena za m ² za osobu/měsíc	47
Graf č. 4.5 Vývoj celkových průměrných cen na území ČR za m ² za osobu/měsíc	48

Seznam zkratk

Apod.	A podobně
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	Daň z přidané hodnoty
DSTI	Debt service-to-income/poměr splátky úvěru na měsíčním čistém příjmu
DTI	Deb-to-income/poměr dluhu k ročnímu čistému výdělku
EET	Elektronická evidence tržeb
HDP	Hrubý domácí produkt
HOTREC	Evropská konfederace hotelů, restaurací, barů a kaváren
LTV	Loan to Value/výše úvěru k ceně nemovitostí
Např.	Například
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
USA	United States of America/Spojené státy americké
USD	Americký dolar

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на ве́доміі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 20. dubna 2019



Bc. Veronika Novosádová

Seznam příloh

Příloha 1 Analýza dat Airbnb říjen

Příloha 2 Analýza dat Airbnb listopad

Příloha 3 Analýza dat Airbnb prosinec

Příloha 4 Analýza dat Airbnb leden

Příloha 5 Analýza dat Sreality (říjen, listopad, prosinec a leden)